

**CONVENZIONE DEL PIANO DI RECUPERO NEL TERRITORIO
RURALE, CONFERMATO DAL PRG PREVIGENTE (EX PRn),
DENOMINATO "BIVIO SP67" –
STRADA CALERNO IN COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA.
REPUBBLICA ITALIANA**

Oggi Duemilasedici in (Reggio Emilia), Via

davanti a me, Notaio in ed iscritta nel Ruolo del distretto Notarile di Reggio Emilia, non assistito/a dai testimoni per avervi gli infrascritti comparenti, di comune accordo tra loro e con il mio consenso, espressamente rinunciato, sono presenti i Signori: -----

- **REGGIANI Arch. EDIS**, nato a Montecchio Emilia (Reggio Emilia) l'8 Settembre 1961, domiciliato per la carica presso il Comune sottoindicato, il quale interviene in quest'atto nella sua qualità di responsabile del VII° Settore del COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA con sede in Montecchio Emilia (Reggio Emilia), Piazza Repubblica n° 1, Codice Fiscale 00441110350, in esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale del n. che, senza darne lettura alle parti, avendovi queste rinunciato, allego a questo atto sotto la lettera ".....", -----

-, con residente a Montecchio Emilia (Reggio Emilia), Via

Della personale identità dei comparenti io Notaio sono certo. -----

PREMESSO:

- Che il Sig. è proprietario dell'area posta in Comune di Montecchio Emilia (Reggio Emilia) censita al Nuovo Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 9, Mappali 29, 32, 224 per una superficie complessiva di mq. 8.765; -----

- che la suddetta area e' destinata nel piano urbanistico vigente a piano di recupero nel territorio rurale, confermato dal prg previgente (ex PRn), denominato "bivio sp67" -----

- che ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti, il piano particolareggiato in trattazione è stato depositato in pubblicazione dal al e chiunque ha potuto presentare osservazioni entro il

- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. del ha provveduto ad approvare il piano in trattazione esecutiva ai sensi di legge;

- che, la ditta proprietaria ha provveduto ad incaricare per la redazione di un progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano di recupero medesimo;-----

- che la ditta stessa ha provveduto a depositare presso gli uffici comunali detto progetto congiuntamente ad una proposta di convenzione; -----

----- Tutto ciò premesso -----

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

I soggetti attuatori del piano convengono con il Comune di Montecchio Emilia, come sopra rappresentato, di provvedere alla concreta attuazione del piano attuativo, nel rispetto dei seguenti: -----

PATTI E CONDIZIONI

Art. 1 - Conferma delle premesse -

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto. -----

Art. 2 - Oggetto della convenzione -

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina da seguire nella realizzazione concreta del piano di recupero nel territorio rurale, confermato dal prg previgente (ex PRn), denominato "bivio sp67" in parola, in conformità alle prescrizioni grafiche e normative della strumentazione urbanistica, delle prescrizioni grafiche e normative contenute nello stesso piano di recupero. -----

Gli elaborati progettuali e normativi del P.R. vengono assunti come parte integrante e sostanziale anche della presente convenzione. -----

Art. 3 - Destinazione delle aree e dati progettuali -

L'area oggetto della presente convenzione, ricade in zona destinata a piano di recupero nel territorio rurale, confermato dal prg previgente (ex PRn), denominato "bivio sp67". -----

- Parametri urbanistici ed edilizi - -----

Sm = superficie minima di intervento. Nel caso del piano di recupero, la Sm e' individuata negli elaborati grafici dello strumento urbanistico; -----

Su = 130 mq di residenziale, 1200 + esistente altre funzioni;

P1 = 437 mq.; -----

P2 = 133 mq; -----

Hmax = altezza massima edifici esistenti (ca 9 mt); -----

- Dati di progetto - -----

St = 8.765 mq. -----

Su. = 130 mq residenziale + 1.642,02 mq. altre funzioni-----

P1 = 17 posti auto-----

P3 = sono da ricavare nelle autorimesse e nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici.

Distanze dai confini: vedi planimetrie allegate. -----

Art. 4 - Identificazione degli oneri a carico del proprietario -

Gli oneri e gli obblighi che si assumono il soggetto attuatore con il presente atto, consistono: -----

a) nella eventuale cessione gratuita al Comune di Montecchio Emilia se questo ne farà richiesta delle aree per la urbanizzazione primaria e secondaria; -----

b) nell'assunzione degli oneri ed obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; -----

c) nell'assunzione della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria; -----

- d) nell'assunzione degli oneri di progettazione del piano e degli oneri per l'allacciamento ai pubblici servizi o per l'adeguamento degli stessi conseguente all'attuazione del piano; -----
e) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie. -----
f) nell'assunzione da parte dei soggetti attuatori e loro aventi causa della manutenzione del verde e relativi arredi -----

Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria -

Sono quelle indicate dalle disposizioni normative in vigore e consistono in: strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, la rete idrica e di distribuzione di energia elettrica, telefono e gas, la pubblica illuminazione, percorsi pedonali. -----

L'attuazione del piano di recupero può avvenire per comparti edificatori, contemporaneamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili previste all'interno del piano nel suo complesso. -----

Sono da intendersi come opere di urbanizzazione indispensabili: la realizzazione delle sedi stradali interne, le principali reti tecnologiche come previsto dalle tavole di progetto.

Art. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo, verranno realizzate dal soggetto attuatore sulla base del progetto esecutivo in sede di rilascio del relativo permesso di costruire e nel rispetto dello schema di massima contenuto nelle Tavole progettuali. -----

Art. 7 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria -

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano particolareggiato saranno eseguite contestualmente alle edificazioni, fermo restando che dovranno avere, per ogni singolo comparto carattere di funzionalità. -----

Art. 8 - Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria -

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria sono quelle indicate dalle Tavole progettuali del piano e dai rispettivi disciplinari tecnici. -----

Le strade ed i parcheggi dovranno essere corredati dalla relativa segnaletica verticale ed orizzontale da concordare con gli uffici tecnici comunali competenti. -----

I parcheggi pubblici dovranno essere attuati mediante l'utilizzo di materiali drenanti; la rete fognaria verrà realizzata con due reti separate acque bianche e acque nere di opportuna sezione. -----

Art. 9 - Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria -

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio nonché quella di sospensione e di ripresa della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria che deve avvenire entro un anno dalla sottoscrizione del presente atto. -----

La vigilanza in corso d'opera compete al predetto Ufficio Tecnico Comunale, il quale potrà disporre la eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità riscontrata rispetto alle disposizioni contenute all'interno degli elaborati di progetto esecutivo approvati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. -----

Ai soli effetti del rilascio delle certificazioni di abitabilità e qualora, non sia stata rilasciata regolare certificazione di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, l'Ufficio Tecnico

Comunale potrà attestare il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili. -----

Entro e non oltre giorni 90 (novanta) dalla richiesta inoltrata dalle ditte suddette per l'accertamento della conformita' delle opere di urbanizzazione primaria eseguite ai relativi progetti esecutivi, l'Ufficio Tecnico Comunale o tecnico incaricato dall'Amministrazione e' tenuto ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con la proprietà medesima, all'uopo di fissare di comune accordo, rilasciando alla stessa o suoi aventi causa a qualsiasi titolo in assenza di comprovati ed estrinsecati motivi ostativi il relativo certificato di collaudo. -----

In ipotesi di mancata effettuazione del citato sopralluogo nel termine di giorni 90 (novanta) dalla inoltrata richiesta, cosi' come in caso di mancato rilascio del certificato di collaudo entro 90 giorni dal sopralluogo, le opere di urbanizzazione primaria realizzate si intenderanno implicitamente accettate dall'Amministrazione Comunale di Montecchio Emilia, ogni eccezione al riguardo fin d'ora rimossa, anche in materia di cessazione o, quantomeno, di riduzione delle garanzie finanziarie di cui al successivo Art.13. -----

Art.10 - Cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria -

La proprietà interessata su eventuale richiesta dell'Amministrazione Comunale dovrà cedere gratuitamente, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ivi comprese anche le aree per parcheggi pubblici ed in particolare quelle evidenziate dalla tavola progettuale esecutiva, salvo migliore individuazione da effettuarsi in sede di frazionamento od al rogito notarile. -----

Le cessioni di cui sopra sono esonerate da qualsiasi aggravio fiscale, a qualunque titolo, a carico della proprietà cedente, escluse spese di rogito e frazionamento a carico della Ditta esecutrice dell'intervento. -----

L'area destinata a verde dovrà essere attrezzata con alberature ed arredo urbano in accordo con l'Amministrazione Comunale di Montecchio Emilia. -----

Art. 11 - Oneri di urbanizzazione secondaria -

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno corrisposti dal Concessionario finale per la utilizzazione edificatoria delle aree comprese nel piano, in sede di rilascio del permesso di costruire, secondo le modalità e prescrizioni che saranno in quel momento in vigore. -----

Art. 12 - Oneri di progettazione e di adeguamento dei pubblici servizi -

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere, contestualmente al trasferimento in atto pubblico della presente convenzione, le somme per il rimborso delle spese di predisposizione, elaborazione ed approvazione del piano attuativo e degli atti relativi e conse-guenti. -----

Art. 13 - Garanzie finanziarie -

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore si impegna contestualmente al suo trasferimento in atto pubblico a prestare apposita cauzione a favore del Comune di Montecchio Emilia a mezzo fidejussione o polizza assicurativa per una somma pari al 50% del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto di Piano di Recupero ed ammontante a Euro -----

Nei contratti fidejussori deve essere escluso il beneficio della preventiva esecuzione del debitore principale di cui al 2° comma dell'art. 1944 del cod. civ. e l'istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune e senza attendere la sentenza giudiziaria. -----

Nel contratto fidejussorio non deve essere apposto un termine finale in quanto le garanzie finanziarie prestate verranno svincolate, con liberazione del soggetto attuatore che le ha prestate da ogni obbligo relativo, al momento del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dai soggetti stessi. -----

Art. 14 - Realizzazione dei fabbricati in progetto -

L'esecuzione delle opere previste per il recupero dei fabbricati compresi nel piano di recupero è subordinata al rilascio dei relativi permessi di costruire da parte del Comune di Montecchio Emilia. -----

In sede di predisposizione e di rilascio dei relativi permessi ai progetti esecutivi, potranno essere apportate lievi modificazioni, semprechè non venga alterata l'impostazione complessiva e sostanziale del piano e nel rispetto degli indici previsti-----

Art. 15 - Termine di inizio ed ultimazione delle opere e degli edifici -

I soggetti attuatori si impegnano ad iniziare i lavori inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del piano attuativo di cui trattasi nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente convenzione ed a ultimarla entro il termine massimo di anni tre dalla data di inizio lavori, ed a costruire gli edifici previsti nel piano di cui trattasi nel termine massimo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipulazione della presente convenzione. -----

Art. 16 - Abitabilità ed agibilità dei fabbricati -

L'abitabilità e l'agibilità dei fabbricati del piano di cui trattasi potrà essere concessa, qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo e verbale di consegna delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero PUA, funzionali ai complessi edificatori realizzati.

Art. 17 - Sanzioni convenzionali -

L'inadempimento degli obblighi assunti con il presente atto, salve le sanzioni previste al riguardo dalle norme vigenti in materia, dà diritto al Comune di trattenere, se del caso, in tutto od in parte a seconda dell'entità della violazione commessa, la cauzione prestata e/o a provvedere a suo insindacabile giudizio, laddove sia possibile, alla realizzazione di ufficio di quanto premesso, con spese a carico del soggetto attuatore che si è reso inadempiente. -----

Art. 18 - Rapporto tra l'attuale proprietà ed i successori ed aventi causa a qualsiasi titolo -

Nell'ipotesi di successione a qualsiasi titolo di terzi alla attuale proprietà, o per atto mortis causa o tra vivi ed in particolare, in questa ultima ipotesi per compravendita e permuta, di alcune o di tutte le particelle immobiliari interessate dal piano di recupero, gli aventi causa subentreranno in ogni obbligo ed onere contratti dal soggetto attuatore, assunto con la sottoscrizione della presente convenzione, non ancora oggetto di adempimento, esonerando in tal modo le ditte sottoscrittrici dell'atto de-quo da ogni responsabilità in proposito, ogni eccezione fin d'ora rimossa, a condizione che le ditte stesse abbiano integralmente trasferito, facendone espressa menzione nei relativi rogiti, ai propri acquirenti od aventi causa, tutti i patti e le clausole contenute nella presente convenzione e semprechè i compratori medesimi si siano sostituiti, a favore del Comune di Montecchio Emilia, nella prestazione delle garanzie totali e parziali di cui al precedente Art.13. -----

Art. 19 - Controversie -

La decisione di ogni controversia inerente e conseguente all'attuazione della presente convenzione, è determinata in arbitri, il cui collegio sarà costituito da n. 2 membri nominati rispettivamente, uno dal Comune di Montecchio Emilia ed uno dalle ditte stipulanti, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, entro 20 (venti) giorni dalla richiesta proposta da chi ne abbia interesse. -----

Gli arbitri così nominati, accettata l'investitura, stabiliranno le modalità e le procedure di emanazione del lodo, il quale dovrà comunque essere adottato entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla intervenuta accettazione degli arbitri stessi, nel pieno rispetto del principio del contraddittorio e con procedura rituale. -----

Qualora i due arbitri nominati non concordino sul contenuto della decisione da emettere, gli stessi provvederanno alla nomina di un terzo arbitro. -----

In ipotesi di ulteriore disaccordo, il terzo membro del Collegio sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Reggio Emilia, a richiesta di uno o di entrambi i membri del Consiglio arbitrale. -----

Gli oneri inerenti e conseguenti saranno a carico della parte soccombente. -----

Art. 20 – Atto di pubblica ratifica –

L'atto di pubblica ratifica della presente convenzione verrà stipulato davanti al Notaio designato dalla ditta stipulante, a seguito dell'intervenuto controllo senza rilievi della delibera consiliare di approvazione della convenzione in oggetto e degli elementi progettuali esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria -----

Il presente atto pubblico di ratifica sarà stipulato, registrato e trascritto a spese della Ditta stipulante ed a favore del comune di Montecchio Emilia. -----

Art. 21 - Spese e competenze -

Le spese e competenze di ogni tipo e genere relative alla presente convenzione ed al suo trasferimento in atto pubblico, sono a carico del soggetto attuatore. -----

Art. 22 - Eventualità della convenzione -

La presente convenzione, mentre vincola fin dalla sottoscrizione il soggetto attuatore, obbligherà il Comune di Montecchio Emilia solamente dopo l'intervenuto controllo tutorio favorevole, se ed in quanto necessario. -----

Art. 23 – Elaborati tecnici –

Gli elaborati tecnici a firma del progettista a cui fa capo la presente convenzione, sono i seguenti: -----

.....

.....

.....

F.to Reggiani Edis

F.to

F.to Notaio