

Schema Convenzione Urbanistica

per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata "AUC 36.74 AREA 06 "

L'anno _____, il giorno del mese di _____, in Campogalliano, Via avanti a me Notaio dottor _____, sono presenti:

- _____, d'ora in poi chiamato "COMUNE";

E

- _____, d'ora in poi chiamato "SOGGETTO ATTUATORE";

PREMESSO

- che la presente convenzione disciplina l'attuazione delle previsioni del PSC-RUE relative all'area distinta al N.C.T. del Comune di Campogalliano al Foglio 6 mappali 73, porzione di 140 e 141 di proprietà della SOCIETA' AGRICOLA VIGNA DI BORDINI ENZO E BERTOZZI DINA ss e Foglio 6 mappali 133 e 200 di proprietà del COMUNE DI CAMPOGALLIANO;
- che le aree sopracitate, di superficie complessiva pari a 23.890 mq sono classificate dal Vigente PSC in Ambito Urbano Consolidato AUC 36.74 Area elementare 06 la sua attuazione viene assoggettata ad intervento urbanistico preventivo come previsto dalla scheda di RUE;
- che la Giunta Comunale con delibera n. 104 del 11/10/2021 ha autorizzato la ditta Soc. Agricola VIGNA di Bordini Enzo e Bertolazzi Dina s.s alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "AUC 36.74 AREA 06 " sito in Località Panzano;
- che è stato redatto il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata presentato in data _____ e protocollato ai numeri _____;
- che, a seguito dell'espletamento delle procedure di legge, il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n _____ del _____ immediatamente eseguibile e risulta composto dai seguenti elaborati:

(inserire l'elenco delle tavole)

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue

ART. 01 – CONFERMA DELLE PREMESSE.

Le premesse del presente atto, gli elaborati e la documentazione di seguito richiamata, anche se non materialmente allegata, ma conservata agli atti del Comune di Campogalliano, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 02 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina da seguire nell'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativa all'area individuata in premessa al fg. 6 mappali 73, porzione di 140 , 141 ,133 e 200 , in conformità alla normativa ed alle previsioni di PSC-RUE vigente, come approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 11/10/2021. Detto Piano Urbanistico Attuativo si intende facente parte del presente atto anche se non materialmente allegato.

ART. 03 – DESTINAZIONI E DATI PROGETTUALI.

Le aree oggetto della presente convenzione ricadono nell'area 06 dell'Ambito Urbano Consolidato 36.74 e sono soggette a Piano Urbanistico Attuativo come disciplinato dalle disposizioni dell'area 06 della vigente disciplina degli ambiti.

Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo, denominato "AUC 36.74 AREA 06" ed interessante una superficie territoriale di 23890 mq, prevede i seguenti indici e parametri urbanistici:

Sup. ambito AUC n° 36.74	89.000mq
Sup. territoriale AREA 06	23.890 mq
Dotazioni di progetto mq	13.390 mq
Di mq a verde n° parcheggi	Verde 8.900 mq Parcheggi n°51
Num. Alloggi	32
Rapporto di copertura	30%

e i seguenti indici e parametri edilizi:

SUP. FONDIARIA – SUPERFICIE COPERTA – NUM. PIANI – TIPOLOGIA EDILIZIA

N° LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA mq	SUPERFICIE COPERTA 30% max mq	N° PIANI	TIPOLOGIA EDILIZIA
1	875	262.5	2	SCHIERA
2	875	262.5	2	LINEA
3	875	262.5	2	LINEA
4	875	262.5	2	LINEA
5	875	262.5	2	LINEA
6	875	262.5	2	SCHIERA
7	650	195	2	SCHIERA
8	675	202.5	2	SCHIERA
9	675	202.5	2	SCHIERA
10	675	202.5	2	SCHIERA
11 suddiviso in 11a 11b	337.5 337.5	202.5	2	SCHIERA
12	950	285	2	LINEA
13	950	285	2	LINEA

ART. 04 – ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI.

Gli oneri a carico del soggetto attuatore sono i seguenti:

- Assunzione dell'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto approvato;
- Versamento della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione se ed in quanto dovuti, sulla base della vigente normativa regionale, così come recepita dal Comune di Campogalliano;
- Cessione gratuita al Comune di Campogalliano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate e delle relative aree di insistenza, ad avvenuto loro collaudo. La cessione delle opere avverrà con stipula di atto notarile le cui spese saranno a carico della ditta proprietaria o dei loro aventi causa;

- Presentazione della fidejussione a favore del Comune di Campogalliano di importo pari ad euro (come risultante dal QTE allegato alla Relazione tecnico finanziaria di Piano Urbanistico Attuativo) a garanzia degli impegni assunti, da rilasciare alla sottoscrizione della presente convenzione. Tale fidejussione dovrà essere integrata prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione come da specifiche di cui al successivo art.11, nel caso il Quadro Tecnico Economico del progetto esecutivo risulti superiore a quello preventivamente stimato.
- Manutenzione ordinaria e straordinaria e gestione delle aree destinate a verde pubblico attrezzato e dei parcheggi drenanti di uso pubblico: a tale scopo, prima del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere costituito un consorzio o un condominio di utenti che i impegni i soggetti attuatori o i loro aventi causa a tali adempimenti; in ogni caso, con la sottoscrizione del presente atto la ditta Soc. Agricola VIGNA di Bordini Enzo e Bertolazzi Dina s.s o gli eventuali aventi causa ditte proprietarie si impegnano a garantire l'avvenuto attecchimento delle alberature previste per la durata di anni 3 dall'avvenuto collaudo delle opere di cui all'art. 9 ed alla loro eventuale sostituzione con estensione della medesima garanzia in caso di essiccamento delle piante messe a dimora;
- Prima del ritiro del Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come prescritto dalla scheda d'Ambito 36.74 alle disposizioni dell'area 6, la Ditta dovrà provvedere alla rimozione e alla bonifica degli allevamenti dismessi di cui al Foglio 6 mappale 140 previa presentazione di adeguato titolo edilizio;
- Il soggetto attuatore si impegna ad ottemperare ad ogni altro onere così come specificato nella scheda d'ambito 36.74:
 - a) Prevedere il risezionamento dello scolo Alzata e l'adeguamento dei manufatti collocati lungo il tracciato da risezionare;
 - b) Prevedere a nord e a sud dell'ambito l'inserimento di alberature di mitigazione rispetto al territorio rurale circostante;
 - c) Prevedere una cortina alberata da realizzare sul fronte est del comparto, a confine con l'ambito rurale, e che rimarrà in parte di proprietà privata, l'attuatore e i suoi aventi causa si impegnano a garantire per sempre la presenza di tale cortina alberata, accollandosi gli oneri manutentivi.

ART. 05 – PROCEDURE, EFFICACIA E VARIANTI AL P.P.

Il Piano Urbanistico Attuativo manterrà la propria efficacia per 10 anni dalla data di approvazione, mentre il connesso permesso di costruire avrà validità come da normativa vigente al momento del rilascio, salvo adeguamenti e proroghe ai sensi di legge.

Le opere di urbanizzazione previste nel piano approvato dovranno essere realizzate entro il termine di efficacia del piano attuativo previsto pari a 10 anni dalla data della sua approvazione.

Non costituiscono varianti al presente Piano Urbanistico Attuativo le eventuali limitate modifiche descritte all'art. ___ delle Norme tecniche, che si intendono qui espressamente richiamate. Dette modifiche dovranno essere comunque avvallate ed autorizzate dai competenti uffici della Amministrazione Comunale.

Non costituiscono, inoltre, varianti sostanziali al presente Piano l'accorpamento di due o più lotti e la suddivisione degli stessi in sottolotti più ridotti.

Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione, qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico del soggetto attuatori, risulterà non superiore al 20% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.

ART. 06 – OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Per opere di urbanizzazione primaria si intendono le seguenti opere previste nell'ambito del progetto di Piano Urbanistico Attuativo, come da definizioni del RUE vigente:

- a) Le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) Le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) Il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) Il sistema di distribuzione di energia elettrica, forza motrice, gas;
- e) Gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) La pubblica illuminazione;
- g) Il verde attrezzato;
- h) Gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generale ma al servizio diretto dell'insediamento;
- i) Gli spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- j) Gli spazi ed i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le fermate del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
- k) Il verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- l) Le strutture sotterranee polifunzionali.

Le opere di urbanizzazione secondaria previste all'interno del presente PUA di superficie complessiva di mq _____ evidenziate nella tavola n° _____ e all'art. _____ delle Norme Tecniche di Attuazione, come da definizioni del RUE vigente, a diretto servizio dell'insediamento, sono:

- f) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) Gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) I parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

In sede di predisposizione e rilascio del permesso di costruire del progetto esecutivo, potranno essere apportate limitate modifiche purchè non venga alterata l'impostazione complessiva e sostanziale del Piano Urbanistico Attuativo e vengano rispettati gli indici di PSC-RUE.

ART. 07 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le opere di urbanizzazione, di cui al precedente articolo, verranno realizzate dai Soggetti Attuatori sulla base del progetto esecutivo approvato e rilasciato nel rispetto dello schema di massima contenuto nelle tavole progettuali di P.P. e delle eventuali prescrizioni degli Enti gestori delle reti AIMAG, ENEL, ILLUMINAZIONE PUBBLICA, GAS-ACQUA e TELEFONO nonché di ARPAE.

Le opere di urbanizzazione previste dovranno essere oggetto di un unico permesso di costruire.

In ogni caso i permessi di costruire dei fabbricati interni ai lotti potranno essere rilasciati soltanto successivamente all'avvenuto inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

L'esecuzione delle opere dovrà avvenire a perfetta regola d'arte e, nel corso dei lavori, il Comune potrà verificare la corrispondenza delle stesse ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti settori.

L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate sono a completo carico del Soggetto Attuatore fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Saranno pure a carico del Soggetto Attuatore la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre a:

- apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;
- assoggettarsi alle eventuali disposizioni impartite a seguito delle verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, così rilevate d'intesa tra il promotore e il Comune di Campogalliano, costituiscono automatico

aggiornamento del presente atto d'obbligo. Nel caso contrario, in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto d'obbligo, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

ART. 08 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo verranno realizzate dai Soggetti Attuatori sulla base del progetto esecutivo approvato e rilasciato (PDC) nel rispetto dello schema di massima contenuto nelle tavole progettuali del Piano Urbanistico Attuativo.

ART. 09 – VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare all'Ufficio tecnico Comunale la data di inizio e ultimazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Gli oneri delle operazioni di collaudo, prove, relativi oneri professionali e quanto altro necessario, sono ad esclusivo carico del soggetto Attuatore

Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, il soggetto attuatore è tenuto, entro un congruo termine stabilito dall'Amministrazione Comunale, ad ultimare o correggere le opere incomplete o mal eseguite.

In caso di inadempienza il comune provvederà ad escutere la polizza di cui all'art. 8 e ad eseguire le lavorazioni per il completamento/ripristino dell'intervento di interesse pubblico. Ove l'importo della polizza escusso risulti insufficiente a coprire le spese per il completamento/ripristino dell'intervento di interesse pubblico, tutti i maggiori oneri saranno ad esclusivo carico del soggetto attuatore.

È esclusivo onere del soggetto attuatore il ripristino di tutte le infrastrutture presenti nelle aree oggetto di intervento danneggiate nel corso delle lavorazioni.

ART. 10 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE

La proprietà interessata provvederà a cedere gratuitamente, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 L.R. n° 47/78 e dell'Art. 8 della Legge 765/67, entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto rilascio del collaudo, le aree di cui sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione. All'atto del rilascio del certificato di collaudo o, quantomeno, alla scadenza dei termini sopracitati, l'Amministrazione Comunale s'impegna ad acquisire le aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione; dalla stessa data saranno a carico dell'Amministrazione Comunale gli oneri per la fornitura dell'energia elettrica sulla linea pubblica, oltre che le spese della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui sopra fatta eccezione per la manutenzione del verde pubblico e dei parcheggi drenanti.

Le spese notarili relative alla suddetta cessione sono a carico delle ditte proprietarie.

ART. 11 – GARANZIE FINANZIARIE.

Il soggetto attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni dalla presente convenzione, si impegna a prestare al momento della sottoscrizione della presente convenzione, apposita garanzia a favore del Comune di Campogalliano a mezzo fidejussione bancaria o assicurativa pari al 100% (cento/percento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, pari a _____ (_____/00 euro), complessivi di IVA e spese tecniche ai sensi di legge, come risultante dalla relazione finanziaria allegata al progetto di PUA (Relazione/Tavola _____).

Nel contratto fidejussorio deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al 2° comma dell'Art. 1944 del Codice Civile e l'Istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta dal Comune e senza attendere la sentenza giudiziaria. Tale garanzia potrà essere estinta solo quando, a seguito dell'adempimento delle obbligazioni garantite, il Comune provveda alla restituzione dell'atto a titolo di svincolo, ovvero all'invio di formale lettera di liberazione.

Inoltre, la piantumazione delle aree destinate a verde pubblico deve essere ultimata almeno un anno

prima della presa in carico da parte del Comune; al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze la Ditta Soc. Agricola VIGNA e i suoi successivi aventi causa si impegnano a garantire l'avvenuto attecchimento delle alberature previste per la durata di anni 3 dall'avvenuto collaudo delle opere di cui all'art. 9 ed alla loro eventuale sostituzione con estensione della medesima garanzia in caso di essiccamento delle piante messe a dimora.

Le medesime aree devono essere dotate di adeguato impianto di irrigazione. Esse non potranno essere prese in consegna prima di un anno dalla messa a dimora del verde, restando a carico della proprietà la manutenzione finalizzata all'attecchimento per i successivi 3 anni; i tappeti erbosi verranno invece presi in consegna dopo almeno uno sfalcio.

A garanzia di tale adempimento, il soggetto attuatore dovrà presentare adeguata polizza fideiussoria, dell'importo pari al costo delle piantumazioni

Il soggetto attuatore si obbliga, fino al momento della suddetta presa in consegna, a provvedere ad una efficace manutenzione, a propria cura e spese, sulla base di uno specifico programma manutentivo, da concordarsi con il Settore Ambiente del Comune.

ART. 12 – CESSAZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE.

Le garanzie finanziarie cesseranno a completo adempimento degli obblighi assunti mediante formale comunicazione di svincolo rilasciata da Comune.

ART. 13 - REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI IN PROGETTO

Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come prescritto dalla scheda d'Ambito 36.74 alle disposizioni dell'area 6, si dovrà provvedere alla rimozione e alla bonifica degli allevamenti dismessi di cui al Foglio 6 mappale 140 previa presentazione di adeguato titolo edilizio.

L'esecuzione dei fabbricati in progetto e di quanto previsto nel Piano Urbanistico Attuativo è subordinata al rilascio del regolare permesso a costruire ai sensi della vigente legislazione. Gli interventi edilizi sui lotti saranno esonerate degli oneri di urbanizzazione (U1) nella misura prevista dalla Disciplina del contributo di costruzione in vigore così come approvata dal Comune di Campogalliano, ai sensi della DAL n.186/2018, mentre saranno assoggettati al pagamento del contributo sul costo di costruzione, se ed in quanto dovuto, sulla base delle norme vigenti al momento della richiesta del permesso a costruire.

L'edificazione degli edifici deve avvenire con regolare richiesta di Permesso di Costruire che può essere rilasciato anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 14 – TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

Il soggetto Attuatore dovrà prestare il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione entro 2 anni dalla data di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e dovrà iniziare i lavori del rispetto della disciplina edilizia vigente.

La realizzazione e conseguente cessione delle aree ed impianti di urbanizzazione primaria, dovrà essere ultimata nel termine massimo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

I permessi a costruire all'interno dei lotti potranno essere presentati in conformità a quanto previsto dalla disciplina urbanistica vigente, comunque non prima dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

ART. 15 - ABITABILITÀ E AGIBILITÀ DEI FABBRICATI

L'agibilità dei fabbricati potrà essere richiesta solo ad avvenuta cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione previste.

ART. 16 – 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 Campogalliano di trattenere, se del caso, in tutto o in parte a seconda dell'entità della violazione commessa, la cauzione prestata e/o provvedere a suo insindacabile giudizio, laddove sia possibile, alla realizzazione d'ufficio di quanto premesso, con spese a carico dei lottizzanti, che si siano resi inadempienti.

ART. 17 - RAPPORTO TRA LE ATTUALI PROPRIETÀ E I SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA

Nell'ipotesi di cessione a qualsiasi titolo a terzi dell'attuale proprietà, o per atto mortis causa o per atto tra vivi ed in particolare, in quest'ultima ipotesi, per compravendita o permuta, di alcune o di tutte le particelle immobiliari interessate dal Piano Urbanistico Attuativo, gli aventi causa subentreranno in ogni obbligo ed onere contratti dalle ditte lottizzanti, 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 sempreché i compratori medesimi si siano sostituiti, a favore del Comune di Campogalliano, nella prestazione delle garanzie totali e parziali di cui ai precedenti articoli.

ART. 18 - CONTROVERSIE.

La decisione di ogni controversia inerente e conseguente all'attuazione della presente convenzione è demandata ad arbitri, il cui collegio sarà costituito da n° 2 membri nominati rispettivamente, uno dal Comune di Campogalliano ed uno dalla ditta stipulante, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, entro 20 (venti) giorni dalla richiesta fatta da chi ne abbia interesse.

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

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

Nell'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. 19 – SPESE E COMPETENZE.

Gli atti pubblici di ratifica ed attuazione della presente convenzione verranno stipulati avanti un Notaio designato dalla Ditta proprietaria.

Tutte le spese di stipula, registrazione e trascrizione della presente convenzione e dei successivi atti di cessione delle aree saranno a carico proprietaria del Soggetto Attuatore.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO.

Firmati all'originale: