

**Schema di Convenzione
Urbanistica**

per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata PP135 "VIA FORNACELLE - FOSDONDO"

L'anno 2020, il giorno del mese di, in Correggio, Via avanti a me Notaio dottor , sono presenti:

- l'ing. Fausto Armani, nato a Reggio Emilia il 21 dicembre 1964, domiciliato, per ragioni di carica in Correggio (RE), presso la Residenza Comunale in Corso Mazzini n.33, che interviene ed agisce in questo atto non in proprio ma nella sua veste di dirigente dell'Area Tecnica: V° Settore - Pianificazione Territoriale e quindi in nome e per conto del Comune di Correggio, codice fiscale 00341180354, autorizzato alla stipula della presente convenzione con deliberazione della Giunta Comunale n.... del .../06/2020, divenuta immediatamente esecutiva, d'ora in poi chiamato "COMUNE";

E

- il Sig. Auro Nizzoli nato a Rio Saliceto il 21 agosto 1959 in qualità di Legale Rappresentante della ditta Nizzoli Immobiliare s.r.l., con sede a Correggio (RE), in via Fosdono 48, codice fiscale 91018650357 ed iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia n. 02129590358, in qualità di proprietario dei terreni catastalmente identificati al foglio 20 mappali 273, 283, 48 e 49, costituenti il comparto urbanistico denominato PP135;

PREMESSO

- che la presente convenzione disciplina l'attuazione delle previsioni del PRG relative all'area distinta al N.C.T. del Comune di Correggio al Foglio 20 mappali 273, 283, 48, 49 di proprietà della ditta Nizzoli Immobiliare srl;
- che le aree sopracitate, di superficie complessiva pari a 25.553 mq sono classificate dal Vigente P.R.G. in zona D3 – Industriali e artigianali di espansione e che la sua attuazione viene assoggettata ad intervento urbanistico preventivo come previsto dall'art. 73 delle NTA del PRG;
- che la Giunta Comunale con delibera n. 46 del 09 Giugno 2020 ha autorizzato la ditta Nizzoli Immobiliare alla presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "PP135" sito in Via Fornacelle – Località Fosdono;
- che è stato redatto il Piano particolareggiato di iniziativa privata presentato in datae protocollato ai numeri
- che, a seguito dell'espletamento delle procedure di legge, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n ____ del _____ immediatamente eseguibile e risulta composto dai seguenti elaborati:

5copie TAVOLA PUA.001	STATO DI FATTO PLANIMETRICO
5copie TAVOLA PUA.002	PROGETTO PLANIMETRICO CON ARREDO URBANO
5copie TAVOLA PUA.003	ELABORATO PLANIVOLUMETRICO
5copie TAVOLA PUA.004	SEGNALETICA STRADALE

5copie TAVOLA PUA.005	AREE IN CESSIONE
5copie TAVOLA PUA.006	SEZIONI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
5copie TAVOLA PUA.007	PROGETTO FOGNATURE
5copie TAVOLA PUA.008	PROFILI LONGITUDINALI FOGNATURE
5copie TAVOLA PUA.009	PROGETTO RETE ENEL E TELECOM
5copie TAVOLA PUA.010	PROGETTO RETE GAS E ACQUA
5copie TAVOLA PUA.011	PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
5copie TAVOLA PUA.012	LR 13/89 PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
3copie ALLEGATO 1	RELAZIONE DI PROGETTO
3copie ALLEGATO 2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
1copia ALLEGATO 3	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED INDICI URBANISTICI
1copia ALLEGATO 4	DESCRIZIONE ESTIMATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE
1copia ALLEGATO 5	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO
1copia ALLEGATO 7	VERIFICA ASSOGGETTABILITA' AMBIENTALE
1copia ALLEGATO 8	RELAZIONE IDRAULICA
1copia ALLEGATO 9	SCHEMA DI CONVENZIONE
1copia ALLEGATO 10	RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA CON VERIFICA DEL RISCHIO IDRAULICO DELL'AREA
1copia ALLEGATO 11a - IE.01	RELAZIONE GENERALE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
1copia ALLEGATO 11b - IE.02	RELAZIONE SPECIALISTICA ILLUMINAZIONE PUBBLICA
1copia ALLEGATO 11c - IE.03	DISCIPLINARE DESCRITTIVO PRESTAZIONALE ILL.PUBBLICA
1copia ALLEGATO 11d - IE.05	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
1copia ALLEGATO 11e - IE.07	RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CALCOLI ILLUMINOTECNICI - OPERE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Tutto ciò premesso e considerato 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 Correggio, 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 particolareggiato di iniziativa privata relativa all'area individuata in premessa al fg. 20 mappali 273, 283, 48, 49, in conformità alla normativa ed alle previsioni del P.R.G. vigente, come approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. del/07/2020. Detto Piano Particolareggiato 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 in zona “D3- Industriali e artigianali di espansione” e sono soggette a Piano particolareggiato ai sensi dell’art. 73 delle vigenti norme di attuazione del P.R.G.

Il progetto di Piano Particolareggiato, denominato “PP135” ed interessante una superficie territoriale di 25.553 mq, prevede i seguenti indici e parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione territoriale= 0,44 mq di SC per mq di St
- Superficie territoriale = 25.553 mq
- Superficie Fondiaria minima di insediamento delle singole unità produttive non a schiera: 500 mq

- Superficie Fondiaria massima di insediamento delle singole unità produttive non a schiera: 3.000 mq
- Superficie Fondiaria complessiva = 17.802,32 mq
- Superficie per opere di U1 e U2 in cessione = 7.750,50 mq

e i seguenti indici e parametri edilizi:

LOTTO	SF (mq)	SC (mq)
1	1.943,37	
2	1.958,26	
3	2.701,94	
4	2.922,04	
5	2.121,68	
6	2.165,49	
7	3.000,00	
FASCIA RISP. FOSSI	989,72	
TOT.	17.802,50	9.658,61

- Altezza massima ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici
- Visuale libera VL: 0,5 (non riferita agli edifici interni al comparto)
- Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà: ml 5,00 (salvo casi di costruzioni in aderenza)
- Altezza massima per sistemi di movimentazione e immagazzinamento automatico a sviluppo verticale: ml 18,00 con Visuale Libera VL=1,00

ART. 04 – ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI.

Gli oneri a carico delle ditte Nizzoli Immobiliare s.r.l. quale 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, dei contributi D ed S e del costo di costruzione se ed in quanto dovuti, sulla base della vigente normativa regionale, così come recepita dal Comune di Correggio;
- Cessione gratuita al Comune di Correggio 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 Correggio di importo pari ad euro (come risultante dal QTE allegato alla Relazione tecnico finanziaria di Piano Particolareggiato) 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, dei parcheggi drenanti di uso pubblico e della vasca di laminazione: 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 impegni i soggetti attuatori o i loro aventi causa a tali adempimenti; in ogni caso, con la sottoscrizione del presente atto le 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

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

Il piano particolareggiato 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 Particolareggiato le eventuali limitate modifiche descritte all'art. 8 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, fermo restando che la SF minima delle singole unità produttive non a schiera non può essere inferiore a 500 mq.

ART. 06 – OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Per opere di urbanizzazione primaria si intendono le seguenti opere previste nell'ambito del progetto di Piano particolareggiato:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
- le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale

Le opere di urbanizzazione secondaria previste all'interno del presente PP sono evidenziate nella tavola n.04 ed all'art.5 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono strade, parcheggi pubblici e verde pubblico a 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 Particolareggiato e vengano rispettati gli indici di P.R.G.

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 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 dei 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 Correggio, 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 nel rispetto dello schema di massima contenuto nelle tavole progettuali del Piano particolareggiato.

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

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

La vigilanza in corso d'opera compete al predetto Ufficio tecnico Comunale.

Il Soggetto Attuatore si impegna a dare comunicazione dell'ultimazione delle opere ed a presentare la domanda di collaudo secondo le modalità e la disciplina normativa vigenti al momento di detta richiesta.

Entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta inoltrata dai Soggetti Attuatori per l'accertamento della conformità ai relativi progetti esecutivi, delle opere di urbanizzazione eseguite, con riferimento ai compatti funzionali, l'Ufficio tecnico Comunale è tenuto ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con i Soggetti Attuatori medesimi, rilasciando agli stessi o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, in assenza di comprovati e estrinsecati motivi ostativi, il relativo certificato di collaudo.

In ipotesi di mancata effettuazione del citato sopralluogo nei termini di 60 (sessanta) giorni dall'inoltrata richiesta, così come in caso di mancato rilascio del certificato di collaudo entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'eseguito sopralluogo senza che siano stati notificati ai Soggetti Attuatori adempimenti da effettuare, le opere di urbanizzazione realizzate si intendono implicitamente accettate dall'Amministrazione Comunale di Correggio, ogni eccezione al riguardo fin d'ora rimossa.

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.

Dal collaudo eseguito, entro i termini di 60 (sessanta) giorni o con il silenzio assenso, l'Amministrazione Comunale avrà 30 (trenta) giorni per approvare la presa in carico delle opere di urbanizzazione, e nei successivi 30 (trenta) giorni dovrà essere sottoscritto l'Atto Notarile di cessione gratuita delle opere di urbanizzazione.

Qualora si renda necessario procedere con la nomina di un collaudatore tecnico amministrativo ai sensi di legge, le spese sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

ART. 10 – 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 Correggio a mezzo fidejussione bancaria o assicurativa pari al 100% (cento/ percento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, pari a 734.000,00 (settecentotrentaquattromila/00 euro), complessivi di IVA e spese tecniche ai sensi di legge, come risultante dalla relazione finanziaria allegata al progetto di PP.

Nel contratto fidejussorio deve essere escluso il beneficio della preventiva escusione 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.

ART. 11 – CESSAZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE.

Le garanzie finanziarie cesseranno al momento della stipula dell'atto notarile di cessione delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale, secondo quanto prescritto al precedente art. 10. La Amministrazione Comunale provvederà allo svincolo della garanzia finanziaria entro 15 giorni dall'avvenuta stipula dell'atto notarile di cessione.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI IN PROGETTO

L'esecuzione dei fabbricati in progetto e di quanto previsto nel Piano particolareggiato è subordinata al rilascio del regolare permesso a costruire ai sensi della vigente legislazione. Gli interventi edilizi sui lotti saranno esonerati degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2) e dei contributi D ed S nella misura prevista dalla Disciplina del contributo di costruzione in vigore così come approvata dal Comune di Correggio, 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. 13 – TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

Il Soggetto Attuatore dovrà presentare il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione entro 5 anni dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato e dovrà iniziare i lavori nel 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 Particolareggiato.

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. 14 - ABITABILITÀ E AGIBILITÀ DEI FABBRICATI

L'agibilità dei fabbricati potrà essere richiesta in seguito alla realizzazione funzionale delle opere di urbanizzazione, come previste dagli elaborati allegati.

ART. 15 – 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 Correggio 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. 16 - 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 Particolareggiato, 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 sottoscritte 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 a venti causa, tutti i patti e le clausole contenute nella presene convenzione e sempreché i compratori medesimi si siano sostituiti, a favore del Comune di Correggio, nella prestazione delle garanzie totali e parziali di cui ai precedenti articoli.

ART. 17 - 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 Correggio ed uno dalla ditta stipulante, suoi successori ed a venti 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. 18 – 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, CONFIRMATO E SOTTOSCRITTO.

Firmati all'originale: