

Repertorio n. 71859

Raccolta n. 31495

CONVENZIONE URBANISTICA AVENTE AD OGGETTO L'ACCORDO OPERATIVO relativo all'ambito NU2b2 di PSC, Manifestazione di interesse prot. n. 11664 del 14.09.2020 (integrata con prot. n. 16561 del 07.12.2020), in località "Capoluogo - Botte"

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventotto dicembre duemilaventitre

28.12.2023

In Reggio Emilia, Via L. Fornaciari n. 14.

Innanzi a me dottoressa Maria Carmen Costabile, notaio con sede in Reggio Emilia, iscritto al Collegio Notarile di Reggio Emilia, senza assistenza di testimoni

SONO PRESENTI I SIGNORI:

- **Fabio Ruffini**, nato a Castelnovo nè Monti (RE) l'8 maggio 1976, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del **COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI**, con sede in Castelnovo nè Monti (RE), Piazza Gramsci n. 1, ove domicilia per la carica, codice fiscale: 00442010351, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta in forza del decreto sindacale prot. n. 10368 del **30 giugno 2022** e di intervenire per dare esecuzione alla

	delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 18 dicembre	
	2023, dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi di	
	legge, che in copia conforme si allega al presente at-	
	to sotto la lettera "A";	
	- COLOMBINI DAVIDE , nato a Sassuolo (MO) il 6 novembre	
	1984, codice fiscale CLM DVD 84S06 I462Y, residente a	
	Fiorano Modenese (MO), Via Pietro Mascagni n. 9, di	
	██████████ e CAVECCHI ANNALISA , nata a Castelnovo	
	ne' Monti (RE) il 2 dicembre 1982, codice fiscale CVC	
	NLS 82T42 C219J, residente a Carpineti (RE), Via Iati-	
	ca n. 3, ██████████, nel seguito indicati anche	
	come "Soggetto Attuatore", rappresentati in questo at-	
	to dal loro procuratore speciale signor MANFREDI MAR-	
	CELLO , nato a Reggio nell' Emilia il 6 febbraio 1975,	
	codice fiscale: MNF MCL 75B06 H223A, residente a Ca-	
	stelnovo ne' Monti (RE), Via Rivolvecchio n. 33/5,	
	giusta procura speciale ricevuta dal notaio Maria Car-	
	men Costabile di Reggio Emilia in data 13 dicembre	
	2023, repertorio n. 71805, che si allega al presente	
	atto sotto la lettera "B"; il costituito procuratore	
	dichiara che la procura non è stata a tutt'oggi modi-	
	ficata nè revocata, e che i mandanti sono tutt'ora in	
	vita.	
	I Componenti, della cui identità personale, qualifica	
	e poteri io Notaio sono certo	

PREMETTONO:

- che il Soggetto Attuatore ha presentato la manifestazione di interesse prot. n. 11664 del 14 settembre 2020 (integrata con nota prot. n. 16561 del 7 dicembre 2020), in risposta all'avviso pubblico comunale finalizzato ad acquisire proposte per attuare parte delle previsioni del PSC nel "periodo transitorio" della LR 24/2017, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale stessa;

- che con delibera di Consiglio Comunale n. 110 del 29 dicembre 2020 sono stati esplicitati i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte da attuarsi mediante accordo operativo pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avviso finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse;

- che il Soggetto attuatore, ha presentato la proposta di accordo operativo prot. n. 22016 del 31 dicembre 2021 (integrata con note prot. n. 13146 del 20 agosto 2022, prot. n. 9528 del 3 giugno 2023, prot. n. 12215 dell'11 luglio 2023, prot. n. 14040 del 9 agosto 2023 e prot. n. 18429 del 26 ottobre 2023), ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, finalizzato all'attuazione di un progetto urbano in località "Capoluogo Botte", a firma del geom. Tincani Michele e

	dell'Ing. Del Rio Giuliano;	
	- che con D.G.C. n. 65 del 18 luglio 2023 la Giunta	
	Comunale ha valutato positivamente la proposta presen-	
	tata;	
	- che su tale progetto urbano è stato espresso il pa-	
	rere favorevole della CQAP in data 20 luglio 2023 -	
	verbale n. 3;	
	- che la proposta di accordo è stata pubblicata sul BU-	
	RERT, ai sensi del comma 8 dell'art. 38 della LR	
	24/2017, per 60 giorni dal 2 agosto 2023 e trasmessa al	
	CUAV;	
	- che entro la scadenza del periodo di deposito non	
	sono pervenute osservazioni;	
	- che con atto del 16 novembre 2023 il CUAV ha formu-	
	lato il proprio parere;	
	- che con deliberazione n. 70 del 18 dicembre 2023 il	
	Consiglio Comunale, da intendersi qui come ripetuta e	
	trascritta per quanto non riportato, ha preso atto che	
	nel periodo di deposito non sono pervenute osservazio-	
	ni, si è dichiarato favorevole al perfezionamento	
	dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vin-	
	colante tra le parti ed ha autorizzato la stipula del	
	presente Accordo, a norma dell'art. 38, comma 12 della	
	L.R. n. 24/2017;	
	tutto ciò premesso	

il Soggetto Attuatore come sopra rappresentato, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni in ordine alla attuazione dell'accordo operativo relativo all'ambito NU2b2 di PSC;

Articolo 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

2. Il Soggetto Attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.

3. Il Soggetto Attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle ob-

bligazioni contenute nella presente convenzione.

5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne fintanto che quest'ultimo non fornisca tutte le garanzie fideiussorie.

Articolo 2

OGGETTO E SCOPO

Il presente atto regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti negli elaborati del progetto urbano da realizzarsi sull'area all'ambito NU2b2 (rientrante tra gli AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE - AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A P.U.A.) di cui in premessa, estesa per complessivi mq 7.180.

Articolo 3

DURATA DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Tutti gli interventi previsti nell'accordo operativo dovranno essere ultimati entro il 31 dicembre 2026,

non prorogabile.

Articolo 4

BENI OGGETTO DEL PROGETTO URBANO

Le parti danno atto che i beni oggetto della presente convenzione sono catastalmente distinti al Foglio n. 37 mappali n. 302 - 568 (in parte) - 570 del Comune di Castelnovo ne' Monti per una superficie complessiva pari a mq. 7.180

Articolo 5

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Superficie territoriale mq. 7.180

Possibilità edificatorie, Superficie Utile massima mq. 252

Superficie Utile in progetto mq. 104

Usi previsti: RESIDENZIALE

Superficie Fondiaria mq. 2.690

TOTALE AREE PUBBLICHE da cedere mq. 262,50

così ripartite:

Verde mq. 200

Parcheggi pubblici mq. 62,50

Le destinazioni sopra specificate rispettano le capacità edificatorie disposte dall'Accordo Operativo e sono riportate nell'elaborato grafico "TAV. 8 - Aree in Cessione" che nella scala 1:200 rappresenta il riferimento al progetto urbano per la redazione dei fra-

	zionamenti catastali. Le aree pubbliche di cui sopra	
	saranno cedute in piena proprietà al Comune secondo	
	quanto contenuto nel successivo articolo 7.	
	Articolo 6	
	AREE DI USO PRIVATO E PRESCRIZIONI EDIFICATORIE	
	RELATIVE ALLE COSTRUZIONI DA REALIZZARE	
	Sull'area che resterà di uso privato sarà realizzato	
	un edificio ad uso residenziale per una superficie u-	
	tile complessiva Superficie Utile (SU) massima di	
	104,00 mq., così come individuato nella "TAV. 5 - Zo-	
	nizzazione", a cui vanno aggiunte le superfici acces-	
	sorie consentite dalla normativa comunale vigente.	
	L'edificazione del lotto dovrà avvenire mediante l'ac-	
	quisizione di titolo abilitativo, da richiedere/pre-	
	sentare entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente	
	atto, ai sensi dell'art. 4, comma 5, della LR 24/2017,	
	a pena di decadenza, come individuato negli elaborati	
	grafici del progetto urbano.	
	La progettazione di tale edificio dovrà rispettare le	
	prescrizioni contenute nelle NTA del presente progetto	
	urbano nonché nelle norme di cui al PSC, al RUE vigen-	
	ti.	
	Il Soggetto Attuatore dovrà richiedere il rilascio di	
	un solo titolo abilitativo (Permesso di Costruire)	
	contenente l'esecuzione dei lavori di realizzazione	

	dell'edificio residenziale e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.	
	L'inizio dei lavori per la realizzazione dell'edificio residenziale dovrà avvenire contestualmente a quello relativo alle opere di urbanizzazione.	
	Gli interventi dovranno rispettare tutto quanto contenuto nel parere del CUAV del 16 novembre 2023.	
	La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità dell'intervento privato potrà essere presentata solo in seguito al deposito del collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, pena la sua inefficacia.	
	Articolo 7	
	OBBLIGAZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	Sono da considerarsi opere di urbanizzazione le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e spazi collettivi connesse alla realizzazione del piano, ai sensi della Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018, così come individuate negli specifici elaborati del progetto urbano, il cui costo stimato è di seguito riportato.	
	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti interne al comparto:	
	- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua: Euro 21.000,00 (ventunomila)	

	la/00)	
	- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la	
	rete di canalizzazione delle acque meteoriche: Euro	
	8.409,73 (ottomilaquattrocentonove/73);	
	- gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo	
	smaltimento dei rifiuti: Euro 1.500,00 (millecinque-	
	cento/00)	
	(SPESA RICOMPRESA NELLE VOCI DI C.M. RIFERITE ai mar-	
	ciapiedi e aree di cessione);	
	- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di	
	distribuzione dell'energia elettrica e di altre forme	
	di energia: Euro 6.339,29 (seimilatrecentotrentano-	
	ve/29);	
	- gli impianti e le reti del sistema delle comunica-	
	zioni e telecomunicazioni: Euro 0,00 (SI VALUTERA'	
	CONNESSIONE WIRELESS TRAMITE PONTE RADIO)	
	- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste	
	ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei	
	trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al di-	
	retto servizio dell'insediamento: Euro 29.807,33 (ven-	
	tinovemilaottocentosette/33);	
	- le infrastrutture verdi urbane con prevalente fun-	
	zione ecologica ambientale: Euro 1.224,16 (milledue-	
	centoventiquattro/16)	
	Totale Euro 68.280,51 (sessantottomiladuecentottan-	

ta/51) .

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

a) cedere a titolo gratuito al Comune di Castelnuovo ne' Monti, con le modalità indicate al successivo art. 11, la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, per una superficie complessiva di circa mq. 262,50, meglio evidenziate nell'elaborato "TAV. 8 - Aree in cessione" del progetto urbano, catastalmente ricadenti nel foglio n. 37 del Comune di Castelnuovo ne' Monti su parte del mappale n. 570;

b) eseguire a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previste nel Piano stesso, insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera a), di seguito elencate: parcheggi, verde attrezzato, illuminazione pubblica;

Tali opere sono subordinate al rilascio del permesso di costruire da richiedere obbligatoriamente entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, ai sensi dell'art. 4, comma 5, della L.R. 24/2017, a pena di decadenza dello stesso;

c) cedere al Comune le opere di urbanizzazione realizzate e descritte in precedenza.

La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta

PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La richiesta di permesso di costruire dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dagli strumenti comunali vigenti e dal presente atto.

Le opere progettate dovranno essere complete e funzionali in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica, nonché per quanto inerente una adeguata segnaletica verticale ed orizzontale. Il progetto contiene un quadro economico del costo di realizzazione delle opere redatto con riferimento al vigente "Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia-Romagna come previsto dall'art. 33 della L.R. n. 18/2016", che dovrà essere verificato dal Servizio Tecnico competente, il quale procederà alla quantificazione degli importi scomputabili dal contributo di costruzione. L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al comune ed è riferito, esclusivamente, al computo metrico estimativo delle opere da realizzare al netto di spese tecniche, sicurezza ed IVA. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi

	variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre	
	cause, sono, tassativamente, escluse dallo scomputo.	
	Al progetto definitivo ed esecutivo delle opere po-	
	tranno essere apportate modifiche non sostanziali per	
	adeguarlo ad esigenze operative sopraggiunte in corso	
	d'opera, concordate con gli uffici comunali preposti e	
	con la Direzione Lavori.	
	Articolo 9	
	ESECUZIONE E CONVALIDA OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà	
	avvenire con contestualità temporale all'intervento e-	
	dificatorio privato.	
	I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione	
	e dell'edificio dovranno iniziare entro 1 anno ed es-	
	sere ultimati entro il 31 dicembre 2026.	
	I termini perentori da rispettare, a pena di decadenza	
	sono i seguenti:	
	- richiesta di PDC per l'esecuzione dei lavori di	
	realizzazione dell'edificio residenziale e l'esecuzio-	
	ne delle opere di urbanizzazione entro 6 mesi dalla	
	data di sottoscrizione del presente atto;	
	- Inizio lavori entro 1 anno dalla data di sotto-	
	scrizione del presente atto;	
	- Fine lavori entro il 31/12/2026.	
	La realizzazione delle opere di cui al precedente art.	

7, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge n. 1150/1942, 16 del D.P.R. n. 380/2001, nonché negli articoli 30 e 32 della legge regionale n. 15/2013 e nella Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018.

Le opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 7 del presente atto, potranno essere direttamente realizzate qualora non superino la soglia minima di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. - codice dei contratti - e siano direttamente funzionali all'intervento.

Per tutto quanto non espressamente richiamato, in relazione all'affidamento dei lavori, il Soggetto Attuatore fa riferimento a quanto specificatamente disciplinato nel sopra richiamato Codice dei Contratti ed al rinvio da questo effettuato all'art. 16 c. 2 bis del T.U. Edilizia.

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere scomputato come disciplinato nel successivo art. 13.

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi di cui al precedente articolo, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o, eventualmente, intervenute successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche, nonché

	alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni	
	che forniranno gli uffici comunali competenti per ma-	
	teria o gli enti erogatori di ciascun servizio, oppor-	
	tunamente contattati.	
	Dovranno essere apportate quelle modifiche di caratte-	
	re non sostanziale e quelle integrazioni che il compe-	
	tente ufficio comunale o gli Enti erogatori reputeran-	
	no necessarie in funzione dell'effettivo stato dei	
	luoghi, senza che i soggetti acquistino il diritto ad	
	un ulteriore rimborso o scomputo. Il Soggetto Attuato-	
	re si impegna a rispettare il cronoprogramma ed a con-	
	cordare eventuali successive modifiche ed aggiornamen-	
	ti con l'Amministrazione Comunale.	
	La Direzione dei lavori per le suddette opere sarà af-	
	fidata ai tecnici nominati dal Soggetto Attuatore,	
	mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata a cura de-	
	gli uffici tecnici comunali. L'esecuzione delle opere	
	a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fis-	
	sati dal presente atto e la realizzazione sarà certi-	
	ficata, su richiesta del Soggetto Attuatore, dall'uf-	
	ficio comunale competente tramite la nomina di un tec-	
	nico collaudatore, che, con tale atto, sancirà l'ido-	
	neità delle opere all'uso pubblico e alla loro desti-	
	nazione specifica.	
	All'atto di collaudo dovranno essere allegati a cura e	

spese del Soggetto Attuatore:

- il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti;

- i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle opere al comune distinte in: parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, strade, verde pubblico, cabine elettriche, previo accordo con il competente Servizio Patrimonio del Comune. Per ogni mappale dovrà essere, inoltre, indicato il valore dell'opera comprensivo dei tratti di reti tecnologiche ivi ricadenti;

- la documentazione fotografica di quanto realizzato;

- elaborati as-built anche su supporto informatico (dwg) che riportino la puntuale individuazione e descrizione di tutte le componenti edilizie, impiantistiche di arredo urbano e a verde presenti, secondo il modello dati che sarà richiesto dai competenti uffici comunali;

- tutte le altre attestazioni richieste da normative e disciplinari vigenti in materia. All'atto di collaudo dovrà altresì essere allegata copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare, del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate, secondo quanto stabilito dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordi-

namento tecnico regionale (DGR 624/2019), al fine di
rendicontare le spese sostenute per la realizzazione a
scomputo delle opere di urbanizzazione.

Articolo 10

COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal codice dei contratti.

Il collaudo deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del relativo progetto.

Il collaudo e la presa in carico delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 non potrà avvenire per singoli stralci attuativi. Il collaudo finale di tutte le predette opere dovrà concludersi non prima di 3 mesi e non oltre 6 mesi dalla data della loro ultimazione, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, fatta eccezione per le opere oggetto di consegna anticipata di cui all'art. 11 della presente convenzione.

Il collaudo, da attuarsi in corso d'opera, sarà a carico del Soggetto Attuatore ed effettuato da tecnici

nominati dall'Amministrazione Comunale.

Qualora il tecnico collaudatore verifichi, in corso d'opera o dopo la fine lavori, difformità, carenze o vizi costruttivi in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, rispetto a quanto previsto negli atti progettuali e nel quadro economico, lo stesso comunicherà all'amministrazione comunale ed al soggetto attuatore le difformità rilevate, ordinando a quest'ultimo di realizzare, secondo i principi della buona tecnica, i lavori necessari a riallineare l'esecuzione delle opere agli atti di progetto.

Sarà sua cura comunicare all'Amministrazione Comunale anche eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere rispetto al cronoprogramma allegato, per l'applicazione di quanto previsto al successivo art. 14.

A titolo di garanzia da vizi e difetti occulti, il Soggetto Attuatore si obbliga direttamente ad intervenire, entro 30 giorni dalla denuncia dei vizi, con le opere necessarie a risolvere gli stessi per un periodo di due anni successivi alla presa in carico da parte del Comune.

Resta, comunque, valida la garanzia di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile per "difformità e vizi dell'opera", "difetti dell'opera" e "rovina e gravi difetti dell'opera".

Restano esclusi tutti quei danni procurati dall'uso e/o dai successivi interventi disposti dall'Amministrazione Comunale e non addebitabili a deficienze di esecuzione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore o a scarsità dei materiali e dei manufatti impiegati.

Articolo 11

CESSIONE AL COMUNE DI AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

A seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7, le cessioni delle aree e delle opere avverranno tempestivamente mediante atto pubblico, le cui spese complessive saranno interamente a carico del Soggetto Attuatore. È facoltà del Comune richiedere la presa in consegna anticipata anche di parti funzionali di opere di urbanizzazione ultimate, prima della formale cessione, previo collaudo delle opere eseguite.

Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero in caso di anticipata richiesta da parte del Comune e per gli appezzamenti destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione e comunque fatta salva la facoltà di escussione della garanzia

fideiussoria come meglio specificato all'art. 14.

Articolo 12

MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La manutenzione e l'efficienza di tutte le opere di urbanizzazione realizzate rimane a carico, in perpetuo, del Soggetto Attuatore.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico sarà disciplinata da un piano di manutenzione, parte integrante del permesso di costruire delle opere stesse, redatto in accordo con i competenti Settori Comunali; la stessa rimarrà a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa anche relativamente al profilo di responsabilità civili per eventuali danni a terzi.

Articolo 13

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di cui al titolo III della L.R. n. 15/2013 sarà determinato sulla base della vigente delibera consigliare disciplinante il contributo di costruzione.

Relativamente alla quota del contributo di cui agli artt. 30 e 34 della stessa legge (U1, U2, D ed S), qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 della presente convenzione, realizzate a carico del Soggetto Attuatore, superi

l'importo ricavato dall'applicazione della vigente disciplina, nulla sarà versato al Comune; nel caso risulti di importo inferiore, sarà dovuta al Comune la relativa differenza.

Articolo 14

GARANZIA FINANZIARIA

Il Soggetto Attuatore produce, in favore del Comune, cauzioni finanziarie mediante idonea fideiussione assicurativa a prima richiesta emessa da Generali Italia S.p.A., Agenzia principale di Reggio Emilia, in data 11 dicembre 2023, Ramo Cauzioni polizza n. 430484632 da rinnovarsi annualmente in maniera automatica, concordate preventivamente con il competente servizio comunale, per un importo pari al 100% (cento per cento) di quello complessivo delle opere di urbanizzazione così come riportato nel quadro economico, parte integrante del progetto urbano, e del valore delle aree da cedere sulle quali le predette opere insistono, corrispondenti ad euro 70.000,00 (settantamila/00) oltre ad Iva e così per complessivi euro 77.000,00 (settanta-settemila/00).

Le garanzie finanziarie saranno svincolate su richiesta del Soggetto Attuatore dopo che l'Amministrazione comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione, a perfetta regola d'arte, e ricevuto in proprietà le aree

di tutte le opere di urbanizzazione previste in cessione dalla presente convenzione. La parziale esecuzione e la parziale cessione delle opere non dà diritto allo svincolo della fideiussione, che rimarrà in essere fino al collaudo, con esito positivo, di tutte le opere e la loro cessione al Comune, salvo la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del Soggetto Attuatore, il Comune di Castelnovo ne' Monti lo ritenesse possibile, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore o aventi causa; tale puntualità nell'esecuzione delle opere potrà essere garantita tramite Stati di Avanzamento Lavori e quindi su indicazione del collaudatore in corso d'opera.

Nel caso non si ottemperasse agli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 nei termini previsti dal cronoprogramma allegato, e/o si ottemperasse soltanto in parte, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune e successivo atto di diffida e messa in mora, con un preavviso non inferiore a due mesi, si escuterà la garanzia fideiussoria, fatta salva la rivalsa civilistica nel caso di mancata o non corretta esecuzione delle opere.

	Il Comune si riserva la facoltà di provvedere diretta-	
	mente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle	
	opere e servizi e quanto si renda necessario fino alla	
	definitiva acquisizione delle stesse, secondo il pro-	
	getto approvato, in sostituzione del Soggetto Attuato-	
	re ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia	
	fideiussoria, salva la rivalsa sul Soggetto Attuatore	
	nei modi e con i privilegi delle Imposte Dirette, nel	
	caso in cui la somma prestata a garanzia non risultas-	
	se sufficiente a coprire le spese sostenute.	
	Il Comune escuterà altresì le fideiussioni nei casi di	
	cui all'art. 10 qualora gli interventi dovuti non ven-	
	gano attivati entro 30 giorni dalla denuncia formale	
	dei vizi e ultimati entro il termine comunicato	
	dall'amministrazione comunale.	
	Articolo 15	
	MODALITA' ATTUATIVE E MODIFICHE	
	L'impostazione planivolumetrica degli interventi pre-	
	visti nel progetto urbano è da ritenersi vincolante	
	per quanto concerne le sedi viarie, l'articolazione	
	dei parcheggi e verde di urbanizzazione primaria e la	
	delimitazione dei lotti di intervento nonché per la	
	tipologia dell'abitazione in progetto.	
	Sono consentite esclusivamente modeste modifiche ne-	
	cessarie alla predisposizione degli elaborati eseguti-	

vi dell'immobile e delle opere di urbanizzazione. Dette modifiche non sostanziali sono da considerarsi "varianti in corso d'opera" e come tali soggette a quanto disposto dalla L.R. 15/2013 (in particolare all'art. 22).

Articolo 16

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

(IN ESITO AL PARERE SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - VAS)

In esito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il parere espresso dal Comitato urbanistico nel provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha stabilito le seguenti prescrizioni ambientali e misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, la cui realizzazione ed entrata in esercizio costituisce condizione per la conformità urbanistico-edilizia dell'intervento di nuova costruzione:

- nell'ambito degli approfondimenti geologico-geotecnici e sismici previsti dalla normativa per la fase esecutiva, siano ulteriormente sviluppate le valutazioni sulla compatibilità degli sbancamenti e movimenti terra con le condizioni di equilibrio dell'area e delle opere di sostegno preventive necessarie per non modificare le condizioni di stabilità del ver-

	sante, oltre che sulle soluzioni da adottare relativa-	
	mente a tipo di fondazione, carico d'esercizio e para-	
	metri geotecnici dei terreni per la sicurezza del com-	
	plesso fondazioni terreno.	
	- prima dell'attivazione dello scarico dei reflui	
	provenienti dall'intervento edilizio in progetto dovrà	
	essere presentata al Comune apposita domanda di auto-	
	rizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e della DGR	
	n. 1053/2003;	
	- nella fase di progettazione esecutiva dovrà essere	
	effettuato un adeguato approfondimento geologi-	
	co-geotecnico che fornisca indicazioni precise e pun-	
	tuali sulle migliori soluzioni da adottare (tipo di	
	fondazione, del carico d'esercizio e dei parametri	
	geotecnici dei terreni) per la sicurezza del complesso	
	fondazioni-terreno e sulla compatibilità degli sbanca-	
	menti e movimenti terra con le condizioni di equili-	
	brio dell'area e le necessarie opere di sostegno pre-	
	ventive per non modificare le condizioni di stabilità	
	del versante; la realizzazione delle opere previste è	
	subordinata all'autorizzazione ad eseguire i movimenti	
	terra, previa richiesta all'Unione Montana;	
	- dovrà essere effettuata una attenta valutazione	
	dei manufatti necessari alla protezione del fabbricato	
	dagli scoscendimenti di terreno che potenzialmente si	

possono verificare in occasioni di particolari condizioni meteo-climatiche e della necessità della realizzazione delle opere preposte alla corretta regimazione delle acque di superficie;

- per gli aspetti relativi al servizio fognario e al servizio acquedotto, si dovrà tener conto delle prescrizioni ed indicazioni del parere del gestore del SII;
- dovrà essere verificata congiuntamente al gestore del SII la presenza di reti ed impianti interferenti prevedendone la tutela;
- dovrà essere rispettata l'osservanza delle prescrizioni normative in merito allo scarico e smaltimento delle acque reflue e meteoriche;
- la realizzazione di reti/impianti ed eventuali necessità di spostamento, adeguamento e potenziamento delle infrastrutture del SII esistenti non potranno essere previsti a carico della tariffa del S.I.I., ma saranno a cura e spese del proponente secondo le prescrizioni del gestore del SII, IRETI SpA;
- dovranno essere rispettate le aree di salvaguardia del consumo umano ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.

Articolo 17

EFFICACIA DEGLI IMPEGNI - EFFETTI DELL'ACCORDO

	L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli	
	impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato	
	dalla data di avvenuta pubblicazione della Delibera-	
	zione del Consiglio Comunale e per il Comune dalla da-	
	ta di sottoscrizione dell'Accordo Operativo.	
	Articolo 18	
	EFFETTI DELLA MANCATA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI	
	CLAUSOLA RISOLUTIVA ANTIMAFIA	
	Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per	
	la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della	
	criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comu-	
	ne ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n.	
	0078026_20231129 e 0098809_20231129 l'informazione	
	antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.lgs. n.	
	159/2011 con riferimento al Soggetto che ha proposto	
	la stipula del presente Accordo Operativo. In caso di	
	informazione antimafia interdittiva, acquisita	
	nell'arco temporale di durata del presente Accordo, il	
	Comune procede alla risoluzione dello stesso nei con-	
	fronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.	
	Articolo 19	
	VIGILANZA	
	La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è	
	affidata ad un Collegio presieduto dal Sindaco, o da	
	un suo delegato, e composto da un rappresentante dei	

Soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del Comune.

Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo (con riferimento al cronoprogramma degli interventi e al piano economico finanziario) che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consiliare, accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 38 comma 12 L.R. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina di piano vigente prima dell'approvazione dell'Accordo). Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

Al fine di garantire verifiche periodiche sull'esecuzione dell'Accordo, si stabilisce un termine minimo in almeno n. 1 (una) seduta del Collegio di Vigilanza nell'anno solare.

Articolo 20

SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguen-

	ti al presente atto, ivi comprese quelle di cessione	
	delle opere di urbanizzazione e relative aree, sono a	
	totale carico del Soggetto Attuatore.	
	Sono previste a carico del Soggetto Attuatore anche	
	tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione	
	temporanea di suolo pubblico.	
	Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area	
	di terreno posta in Castelnovo ne' Monti, di proprietà	
	dei signori Cavecchi Annalisa e Colombini Davide, in	
	parti uguali tra loro, da sottoporre a vincolo median-	
	te trascrizione dei patti di cui alla presente conven-	
	zione, è censita nel Catasto Terreni del Comune di Ca-	
	stelново ne' Monti (RE) al foglio 37 coi mappali:	
	302 , ha 00.49.10 bosco ceduo, cl. 3 R.D.E. 1,52, R.A.E	
	1,01;	
	570 , ha 00.20.92 seminativo cl. 2 R.D.E. 7,45 R.A.E.	
	4,32;	
	568 , ha 00.07.08 cast frutto cl. 2 R.D.E. 0,33 R.A.E.	
	0,22.	
	<u>Confini</u> : mappali 303, 774, 311, 309, 301, 300, 294,	
	145 e 154 dello stesso foglio e strada.	
	Il Soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di i-	
	scrizione di ipoteca legale che potesse competere in	
	dipendenza della presente convenzione ed autorizza il	
	competente Conservatore dei Registri Immobiliari, eso-	

nerandolo da ogni responsabilità, alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti.

Del

che richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me integrato a mano su fogli otto per pagine trentuno, compresa la presente, e l'ho letto ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore quindici e trenta (h. 15,30).

Sono dispensato dalla lettura degli allegati.

Firmato:

Ruffini Fabio

Manfredi Marcello

Maria Carmen Costabile Notaio

segue sigillo