

**PROGETTO URBANISTICO – ACCORDO OPERATIVO**  
*(L.R. 21.12.2017 N. 24)*

**SCHEMA D'AMBITO ARR1 IN ZONA RESIDENZIALE**

**SCHEMA CONVENZIONE ATTUATIVA**

SOGGETTO ATTUATORE: **MELLI GIANCARLO**  
**MELLI EDO**



*Progetto Urbanistico Generale*  
**BELLEI GIANCARLO**  
geometra

**CALZOLARI NADIA**  
architetto

*Progettazione civile, industriale, urbanistica*

Via Emilia Ovest n. 21/A – 42048 Rubiera (Reggio Emilia)  
Tel. 0522.626348 – 0522.629909 Telefax 0522.626229 e-mail: [studiochoros@tin.it](mailto:studiochoros@tin.it)

## **CONVENZIONE URBANISTICA**

### **REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno     del mese     dell'anno     in Rubiera     innanzi a me Dr.     Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di     sono presenti i Sig.ri

- MELLI GIANCARLO (Cod. Fisc.: MLLGCR49P17H628N), nato a Rubiera (RE) il 17 settembre 1949;

- MELLI EDO (Cod. Fisc.: MLLDEO60C22H628Z), nato a Rubiera (RE) il 22 marzo 1960; entrambi residenti a Rubiera (RE) in Via Ospitaletto, n. 13 e nel seguito del presente atto denominati anche semplicemente "Proponenti" o "Soggetti attuatori".

Detti comparenti, della cui identità personale e qualifica io notaio sono certo, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni e quindi mi chiedono di ricevere il presente atto mediante il quale, in conformità a quanto disposto con Delibera del Consiglio Comunale in data n.     , si conviene quanto segue.

### **PREMESSO CHE**

- I Sig.ri Melli Giancarlo e Melli Edo sono proprietari delle aree site in Rubiera, Via Ospitaletto e precisamente:  
Catasto Terreni, Comune di Rubiera, Fg. 16, particelle 430, 431, 383 e 557 per una superficie catastale totale di mq 7.805;
- i Proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree sopra indicate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione urbanistica attuativa;
- il progetto urbanistico di attuazione della Scheda d'Ambito ARR1 del PSC in Via Ospitaletto prevede la realizzazione di una superficie complessiva (SC) edificabile a fini residenziali di mq 1.617 sull'area avente una superficie territoriale (ST) pari a mq 6.470;
- il progetto urbanistico è composto dai seguenti elaborati:
- Tav. 1 Estratti PSC e RUE, planimetria catastale, inquadramento aereofotografico tramite Google Maps in scala 1:500 e 1:200;
- Tav. 2 Rilievo generale plano-altimetrico- Fabbricati esistenti in scala 1:500 e 1:200;
- Tav. 3 Planimetria generale: zonizzazione in scala 1:200
- Tav. 4 Planimetria generale: Planivolumetrico in scala 1:200
- Tav. 5 Schema reti telefonia – gas- acqua in scala 1:500
- Tav. 6 Schema reti illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica, fognature acque bianche e nere in scala 1:500
- Tav. 7 Sezioni in scala 1:100

- Tav. 8 Aree di cessione, superficie permeabile, verde pubblico, parcheggi pubblici in scala 1:500
- Relazione tecnica illustrativa con documentazione catastale e fotografica
- Norme Tecniche d'Attuazione
- Relazione economico-finanziaria con computo metrico estimativo
- Schema Convenzione urbanistica attuativa
- Relazione tecnica e schema impianto illuminazione pubblica
- Relazione paesaggistica
- Relazione Previsionale di clima acustico (DPCA)
- Relazione geologica e geotecnica con modellazione sismica

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

i Proponenti stipulano e convengono quanto segue.

#### **Art. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE**

Le premesse, così come tutti gli atti allegati e/o richiamati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente Convenzione urbanistica ha per oggetto la regolamentazione dei contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti nell'Accordo Operativo di cui gli elaborati progettuali in premessa richiamati fanno parte, così come approvato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale in data n. , relativo all'area sita in Via Ospitaletto, inserita nella Scheda d'Ambito ARR1 del PSC vigente nel Comune di Rubiera approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale in data 23.10.2016 n. 52, e comprendente le aree censite al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 16:

- particella n. 340 di mq 136
- particella n. 341 di mq 395
- particella n. 383 di mq 5.580
- particella n. 557 (parte) di mq 359

per un totale di mq 6.470

#### **Art. 3 – NORMATIVA E DATI PROGETTUALI**

La redazione del progetto urbanistico è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui alla Scheda d'Ambito ARR1 del PSC, delle Norme Tecniche d'Attuazione del RUE vigenti nel Comune di Rubiera e della L.R. 21.12.2017 n. 24, con i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

##### **A) DATI DELLA SCHEDA D'AMBITO DP1**

Superficie territoriale (ST) = mq 6.470

Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,25 mq/mq ST

Superficie fondiaria (SF) = non definita

Superficie coperta totale (SC) = mq 1.617

Numero massimo alloggi = 13

Numero abitanti teorici = 44

Altezza massima = mt. 9,50

Superficie permeabile = 40% ST pari a mq 2.588 (Verde pubblico più verde privato)

Verde pubblico = non definito

#### B) DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale (ST) = mq 6.470

Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,25 mq/mq ST

Superficie fondiaria (SF) = mq 3.385

Superficie coperta totale (SC) = mq 1.617

Altezza massima = mt. 9,50

Numero massimo alloggi = 13

Numero abitanti teorici = 44

Verde pubblico = mq 880,00

Numero posti auto = n. 22

Superficie permeabile = 40% ST pari a mq 2.588 (Verde pubblico più verde privato)

Destinazione d'uso = residenziale

Superficie totale da cedere al Comune assoggettata ad uso pubblico (verde, strade, parcheggi) = mq 2.818

Dalla comparazione degli elementi sopra riportati risulta soddisfatto il rispetto delle dotazioni territoriali previste dalla normativa vigente.

#### Art. 4 – IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Gli oneri a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione dell'Accordo Operativo di cui il piano urbanistico di cui trattasi fa parte, così come descritti e riportati negli elaborati del progetto di piano medesimo, consistono:

- a) nella cessione gratuita al Comune di Rubiera delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno del comparto ARR1;
- c) nell'assunzione dei costi relativi al collaudo delle opere di cui sopra ed agli altri servizi tecnici relativi alla progettazione delle opere medesime;
- d) nella realizzazione del verde pubblico attrezzato;
- e) nell'assunzione dell'eventuale quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

f) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie;

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

#### **Art. 5 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

I soggetti proponenti promettono di cedere a titolo gratuito al Comune di Rubiera, che accetta, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria che verranno stralciate dai mappali 430, 431 e 383 del foglio 16 del Catasto Terreni del Comune di Rubiera ed estese indicativamente mq 2.818.

La cessione di cui sopra avverrà dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 8.

Le aree di cessione sono prive di servitù attive e passive e gravami di alcun genere, fatta eccezione per la servitù esistente di fognatura.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione delle aree stesse.

E' garantita dai Sig.ri Melli Giancarlo e Melli Edo la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, contratti agrari o altri diritti di prelazione, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

#### **Art. 6 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E LORO CARATTERISTICHE TECNICHE**

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare, a proprie cure e spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitativo, le seguenti opere di urbanizzazione interne al comparto:

- strada veicolare;
- spazi di sosta e di parcheggi pubblici;
- marciapiedi-percorsi pedonali, pista ciclabile;
- rete gas metano ed acquedotto;
- linee distribuzione energia elettrica e rete telefonica fissa;
- reti delle fognature per acque nere e bianche compresi sistemi di regolazione idraulica;
- illuminazione pubblica;
- verde pubblico attrezzato.

La progettazione esecutiva dovrà essere redatta secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa in materia, in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli uffici comunali competenti, anche in relazione al contesto generale dell'intervento.

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazioni primaria realizzate dovranno essere conformi a quanto indicato nelle tavole del progetto urbanistico e nei rispettivi disciplinari tecnici.

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezziario della Camera di Commercio di Reggio Emilia nell'ultima edizione disponibile. I prezzi mancanti saranno desunti per analogia dai prezzi del suddetto listino e/o con riferimento al mercato.

Il soggetto attuatore dovrà provvedere a consegnare, su supporto informatico, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e, una volta terminato l'intervento, dovrà produrre all'Amministrazione Comunale, quale documento da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere "come costruito" (as built).

#### **Art. 7 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Con caratteristiche di priorità temporale o contestualmente alla costruzione dei fabbricati in progetto saranno realizzate le seguenti opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete gas e acquedotto, rete Enel e telefonica, pubblica illuminazione, marciapiedi-pista ciclabile e comunque tutto quanto previsto dal progetto urbanistico di piano.

E' possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali che dovranno essere individuati nel progetto delle opere di urbanizzazione medesime.

Nel titolo abilitante alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potranno essere indicati tempi più lunghi per l'ultimazione dei lavori rispetto ai previsti tre anni, tempi che dovranno comunque essere concordati con i competenti Uffici Comunali.

#### **Art. 8 – REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

In sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, sarà nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione", scelto fra i tecnici dell'Amministrazione Comunale, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica dei contenuti del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse.

Tale responsabile terrà i contatti con i Professionisti incaricati dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di progettazione e direzione dei lavori, fornendo le informazioni e prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore individuato a cura e spese dei soggetti attuatori.

I soggetti attuatori ed i propri successori e aventi causa a qualsiasi titolo, sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'intervento ed al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio nonché dell'eventuale sospensione e ripresa dei lavori, con l'obbligo, da parte del Direttore dei Lavori, di fornire al Responsabile dell'intervento ed al Collaudatore ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori ed il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso d'opera compete al Collaudatore che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo non autorizzate dall'Amministrazione.

Previo parere favorevole del Responsabile dell'intervento e del Collaudatore, al fine del rilascio del certificato di regolare esecuzione e agibilità di parte dei fabbricati eventualmente costruiti, potrà essere rilasciato collaudo parziale o certificato di regolare esecuzione parziale, da parte del Collaudatore stesso, finalizzato alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei fabbricati di cui viene richiesta l'agibilità.

Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 3 (tre) mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.

La presa in carico delle opere, comprese le aree di sedime, da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà di norma entro 3 (tre) mesi dal collaudo definitivo e comunque non oltre un anno dalla suddetta comunicazione dell'ultimazione dei lavori qualora questi non siano stati contestati.

La manutenzione di dette opere resterà a carico dei soggetti attuatori e propri aventi causa fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 9 – QUOTA PARTE DEGLI ONERI DI U2**

Gli oneri di urbanizzazione secondaria nella quota gravante sui soggetti proprietari, in relazione ai progetti esecutivi dei fabbricati, verranno corrisposti dai richiedenti i titoli abilitativi in conformità ai parametri vigenti in riferimento agli stessi titoli abilitativi alle costruzioni.

#### **Art. 10 – GARANZIE FINANZIARIE**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente Convenzione, i soggetti attuatori, contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di ratifica della presente Convenzione urbanistica, prestano fidejussione a favore del Comune di Rubiera o polizza cauzionale rilasciata dalle Imprese autorizzate, pari al 50% (cinquanta per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, comprensivo di oneri per la sicurezza ed il collaudo, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di piano.

Conseguentemente la fidejussione ammonta complessivamente ad € ( ).

Nei contratti fidejussori deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C., secondo comma, e l'Istituto deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune di Rubiera.

#### **Art. 11 – CESSAZIONE DELLE GARANZIE PRESTATE**

Le garanzie finanziarie relative alle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 10, cesseranno ad avvenuto collaudo e presa in carico delle stesse.

Tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita ed il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione per effetto dell'emissione del certificato di collaudo parziale o del certificato di regolare esecuzione parziale.

#### **Art. 12 – ESECUZIONE DEL PIANO E RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI**

Il rilascio dei titoli abilitativi alla costruzione degli edifici previsti dal piano urbanistico potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Modifiche che non incidono in maniera sostanziale sul planivolumetrico del piano urbanistico saranno possibili senza dover procedere a varianti al piano stesso.

#### **Art. 13 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DI U2**

Per la durata della presente Convenzione (anni 10, dieci, dalla data della stipula) gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono assolti integralmente mediante la realizzazione delle opere, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) ed il costo di costruzione, se dovuti, verranno corrisposti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli interventi edilizi in base alle tariffe vigenti alla data di rilascio dei titoli abilitativi stessi.

#### **Art. 14 – CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE E AGIBILITA' DEI FABBRICATI**

L'agibilità dei fabbricati realizzati all'interno del piano urbanistico di cui trattasi, potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, o di collaudo parziale o il certificato di regolare esecuzione parziale, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

#### **Art. 15 – TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I soggetti attuatori, o propri aventi causa, si impegnano a richiedere il titolo abilitante alla realizzazione di parte o di tutte le opere di urbanizzazione primaria nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente Convenzione.

Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa consegna delle stesse al Comune di Rubiera e/o agli Enti ed Aziende interessate, viene fissato in anni 10 (dieci) dalla data di stipula della presente Convenzione salvo proroghe concordate con il Comune e/o con gli Enti contraenti.

#### **Art. 16 – VARIANTI**

Sono considerate varianti sostanziali del progetto urbanistico di cui in premessa, e pertanto sono subordinate all'approvazione di una specifica variante e relativa nuova Convenzione:

- le modifiche sostanziali dell'impianto urbanistico;
- le modifiche alle quantità di aree attrezzate delle dotazioni territoriali;
- le modificazioni planovolumetriche che alterino le caratteristiche tipologiche previste.

Sono invece considerate varianti non essenziali:

- minime modifiche dell'impianto urbanistico;
- accorpamento di due lotti contigui;
- trasferimento di potenzialità edificatorie attribuite ai singoli lotti in termini di SC (superficie complessiva) con un margine di variazione del 20% (venti per cento) del lotto ricevente e senza superare la SC totale dell'intervento;
- scostamenti del posizionamento dei passi carrai interni al comparto senza riduzione delle quantità previste di parcheggi pubblici e senza creare impedimenti in termini di viabilità e di barriere architettoniche;
- variazioni delle reti tecnologiche (gas, acqua, energia elettrica, telefono, fognature bianche e nere) su richiesta o previo parere favorevole dell'Ente gestore interessato.

Tali modifiche verranno autorizzate mediante rilascio di variante al titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o dei fabbricati.

Nei limiti delle normale tolleranze di misurazione in fase di frazionamento sono consentite lievi variazioni alle dimensioni e superficie dei lotti e delle aree in genere.

#### **Art. 17 – RAPPORTI TRA I SOGGETTI STIPULANTI ED I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA**

Nel caso di alienazione di tutte o parte delle aree costituenti il piano urbanistico in esame e/o delle aree lottizzate, i soggetti attuatori potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri ed obblighi di cui alla presente Convenzione senza il permanere della responsabilità solidale a condizione che gli acquirenti prestano relativa fidejussione parziale o totale in sostituzione di quella dei soggetti attuatori stessi la cui fidejussione verrà così liberata.

#### **Art. 18 – ONERI E SPESE**

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto, comprese quelle di stipula e registrazione, sono a carico del soggetto attuatore.

I soggetti attuatori cedenti invocano a proprio favore i benefici fiscali di cui alle leggi vigenti nonché ogni ulteriore e maggiore vantaggio spettante in forza di successiva normazione legislativa, statale o regionale, oltretutto regolamentare più favorevole adottata in materia.

#### Art. 19 – CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente Convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente in via amministrativa, è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

#### Art. 20 – SANZIONI

In caso di inosservanza da parte dei soggetti attuatori degli obblighi assunti con la presente Convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

Inoltre il Comune di Rubiera provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria entro i termini stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dalla relazione finanziaria del progetto di piano urbanistico;
- b) non collaudabilità delle opere realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa a seguito di inottemperanza da parte dei soggetti attuatori rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate quantificate secondo le modalità di cui al precedente punto a).

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune di Rubiera potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, su aree ricomprese nel perimetro di piano.

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia la parte cedente dichiara:

- che la destinazione urbanistica delle aree oggetto del presente atto è quella risultante dal relativo certificato rilasciato dal Comune di Rubiera in data , che al presente atto in originale si allega;
- che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

*<formula di chiusura da parte del notaio>*