

COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio Emilia)

PROGETTO URBANISTICO – ACCORDO OPERATIVO

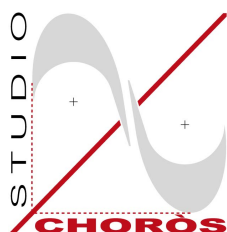
(L.R. 21.12.2017 N. 24)

SCHEDA D'AMBITO AS1 DEL PSC IN ZONA PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

Proprietà e Soggetto Attuatore:

FONDAZIONE NEFESH ONLUS

SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA



I Progettisti

Bellei GianCarlo
geometra

Calzolari Nadia
architetto

Progettazione civile, industriale, urbanistica

Via Emilia Ovest 21/A – 42048 Rubiera (Reggio Emilia)

Telef. 0522.626348 – Telefax 0522.626229 e-mail: choros@studiochoros.it – PEC: giancarlo.bellei@geopec.it

In copertina:
Veduta aerea Ambito d'intervento ASI
(Google Maps)

CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno del mese dell'anno in Rubiera innanzi a me Dr. , Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, sono presenti i Signori:

- il quale interviene nel presente atto esclusivamente nella sua qualità di ed in rappresentanza del Comune di Rubiera, con sede in Rubiera Via Emilia Est n. 5 (Cod. Fisc.: 00441270352) a quanto segue autorizzato in forza di deliberazione del Consiglio Comunale in data n.

- nato a il (Cod. Fisc.:) residente in il quale interviene nel presente atto esclusivamente nella sua qualità di Presidente pro-tempore del Consiglio di Amministrazione della FONDAZIONE NEFESH ONLUS (P. IVA: 02188140350 - Cod. Fisc.: 91120360358) con sede in Rubiera (RE), Via Degli Oratori n. 18, giusta Delibera del Consiglio di Amministrazione in data che in copia si allega, nel seguito del presente atto denominato anche semplicemente "Proponente" o "Soggetto attuatore".

I 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. ,

PREMESSO CHE

- FONDAZIONE NEFESH ONLUS è proprietaria delle aree site in Rubiera (RE), Via Sant'Agata e precisamente:

Catasto Terreni, Fg. 3, particelle 57, 59, 65, 67, 68, 69, 89, 90, 91, 92 e 93 per una superficie catastale totale di mq 102.622 di cui la superficie reale inserita nel PUA in esame è pari a mq 84.262;

- il Proponente dichiara 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 AS1 del PSC in Via Sant'Agata prevede la realizzazione di una superficie complessiva (SC) edificabile a fini socio-assistenziali a carattere sovracomunale di mq 8.000,00 oltre al mantenimento della SC relativa ai fabbricati esistenti ed in corso d'opera presenti sull'area in esame;

- il progetto urbanistico è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Estratti PSC e RUE, planimetria catastale, inquadramento aereofotografico
- Tav. 2 Rilievo generale plano-altimetrico
- Tav. 3 Profili regolatori dello stato di fatto
- Tav. 4 Rilievo area di pertinenza Scheda ES 58
- Tav. 5 Rilievo fabbricato 1: piante, prospetti, sezione
- Tav. 6 Rilievo fabbricati 2, 3, 4, 5 e 6: piante, prospetti, sezioni
- Tav. 7 Rilievo fabbricato 8 (in costruzione) con stato legittimato e stato di fatto: piante, prospetti, sezioni
- Tav. 8 Progetto: zonizzazione
- Tav. 9 Progetto: planivolumetrico
- Tav. 10 Progetto: superfici Fondiaria e Permeabile, Parcheggi Pubblici e Privati, Individuazione comparti. Aree da vincolare a favore del Comune di Rubiera
- Tav. 11 Tipologie edilizie
- Tav. 12 Progetto: profili regolatori
- Tav. 13 Schema rete fognature acque bianche e nere
- Tav. 14 Schema rete illuminazione pubblica e rete telefonica, Distribuzione elettrica
- Relazione tecnica descrittiva e fotografica
- Norme Tecniche d'Attuazione
- Relazione economica-finanziaria
- Schema Convenzione urbanistica attuativa
- Relazione paesaggistica e del verde
- Relazione invarianza idraulica e fognature
- Relazione di clima acustico
- Relazione geologica e geotecnica con modellazione sismica

- il progetto urbanistico completo di tutti gli elaborati di cui sopra è stato approvato dal Consiglio Comunale in data n.

TUTTO CIÒ PREMESSO

si stipula e conviene quanto segue.

Art. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

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

Art. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione urbanistica, redatta ai sensi dell'art. 38 della Legge Regionale 21.12.2017 n. 24, ha per oggetto la regolamentazione dei contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti negli elaborati progettuali allegati alla Deliberazione del Consiglio Comunale in data n. , relativo all'area sita in Via Sant'Agata, inserita nella Scheda d'Ambito AS1 del PSC vigente nel Comune di Rubiera e approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale in data 23.10.2017 n. 52, comprendente le aree censite al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 3:

- particella n. 57 di mq 2.642
 - particella n. 59 di mq 2.076
 - particella n. 65 di mq 140
 - particella n. 67 di mq 591
 - particella n. 68 di mq 50
 - particella n. 69 di mq 438
 - particella n. 89 di mq 24.227
 - particella n. 90 di mq 8.621
 - particella n. 91 di mq 45.097 (*da frazionare*)
 - particella n. 92 di mq 352
 - particella n. 93 di mq 28
- per un totale di mq 84.262

Art. 3 – NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del progetto urbanistico è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui alla Scheda d'Ambito AS1 del PSC e 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 PRESENTI NELLA SCHEDA D'AMBITO AS1

Superficie territoriale (ST) = mq 85.800

Superficie complessiva totale definita (SC) = mq 8.000 oltre alla SC dei fabbricati esistenti ed in corso di costruzione

Altezza massima = mt 8,50

Superficie permeabile = 50% ST (pari a mq 42.900)

B) DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale (ST) totale = mq 84.262

Superficie fondiaria (SF) comparto “A” = mq 25.556

Superficie complessiva totale (SC) comparto “A” = mq 3.500 oltre alla SC dei fabbricati esistenti ed in corso di costruzione

Altezza massima = mt 8,50 per nuovi fabbricati, quella in essere per i fabbricati esistenti

Parcheggi di urbanizzazione primaria PU1 = mq 1.847 (Numero posti auto = n. 93)

Parcheggi privati di pertinenza Pp = mq 1.824 (Numero posti auto = 91)

Superficie permeabile = mq 67.136

Destinazione d’uso = Funzioni di cui all’uso 4.8 delle N.T.A. del RUE

Dalla comparazione degli elementi sopra riportati risulta soddisfatto percentualmente il rispetto delle dotazioni territoriali previste dalla normativa vigente con le precisazioni di cui al successivo art. 5.

Art. 4 – ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Gli oneri a carico del soggetto attuatore per la realizzazione del piano urbanistico di che trattasi, così come descritti e riportati negli elaborati grafici e descrittivi del progetto del PUA stesso, consistono nella:

- a) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all’interno del comparto AS1;
- b) assunzione dei costi relativi al collaudo delle opere di cui sopra ed agli altri servizi tecnici relativi alla progettazione delle opere medesime;
- c) assunzione dell’eventuale quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) prestazione delle necessarie garanzie finanziarie;
- e) Costituzione di vincolo gratuito a favore del Comune di Rubiera delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e delle opere stesse.

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

Art. 5 – STANDARD PER PARCHEGGI PU1 – Pp – VERDE PUBBLICO

*Vincolo a favore del Comune di Rubiera
Esto da redigere con Ufficio Tecnico*

Art. 6 – VINCOLO GRATUITO DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

FONDAZIONE NEFESH ONLUS costituisce contestualmente alla stipula della presente Convenzione urbanistica, vincolo gratuito a favore del Comune di Rubiera per l’uso del-

le opere di urbanizzazione primaria e delle aree di sedime delle opere stesse identificate al Catasto Terreni del Comune di Rubiera al foglio 3 con i mappali estese complessivamente mq come da tipo di frazionamento n. del .

Gli effetti attivi e passivi del vincolo gratuito si intendono riferiti al momento dell'avvenuto collaudo delle medesime opere di urbanizzazione.

FONDAZIONE NEFESH ONLUS garantisce 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 fatta eccezione per le servitù eventualmente esistenti che non possono essere tolte o spostate.

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori ed i loro aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria sulle aree sopra citate, in conformità al titolo abilitativo che verrà rilasciato per la loro costruzione.

Art. 7 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E LORO CARATTERISTICHE TECNICHE

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare (e/o a completare quelle esistenti), a proprie cure e spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le seguenti opere di urbanizzazione interne al comparto:

- strade veicolari
- spazi di sosta e parcheggi pubblici
- marciapiedi;
- reti delle fognature per acque bianche e nere
- illuminazione pubblica

La progettazione esecutiva dovrà essere redatta con riferimento:

- alle tavole di progetto urbanistico
- ai relativi disciplinari tecnici
- alle indicazioni riportate nella Relazione Tecnica
- ai contenuti e agli standard della vigente normativa in materia
- in conformità alle eventuali indicazioni e/o prescrizioni degli uffici comunali competenti, anche in relazione al contesto generale dell'intervento.

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo (Relazione Finanziaria) dovranno essere desunti dal Prezziario della Camera di Commercio di Reggio Emilia e /o dal Prezziario della Regione Emilia-Romagna nella loro ultima edi-

zione pubblicata. I prezzi mancanti saranno desunti per analogia con altri prezzi del suddetto listino e dai prezzi di mercato.

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

Art. 8 – STRALCI FUNZIONALI D'INTERVENTO

La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per stralci funzionali d'intervento come descritto nella relazione tecnica e nelle N.T.A. allegate al progetto stesso, a condizione che gli stessi presentino caratteristiche tali da permettere l'uso autonomo dei fabbricati in essi inseriti, serviti da tutte le reti dei servizi in condizione di sicurezza e completezza.

Art. 9 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Con caratteristiche di priorità temporale o contestualmente alla costruzione dei fabbricati saranno realizzate (e/o completate) le seguenti opere di urbanizzazione primaria: strade, pubblica illuminazione, marciapiedi, parcheggi pubblici e di pertinenza e comunque tutto quanto previsto dal progetto urbanistico di piano. Inoltre, pur essendo opere private interne alla superficie fondiaria, dovranno essere presenti le reti delle fognature, dell'energia elettrica ed i collegamenti al deposito gas-GPL.

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, che dovranno comunque essere concordati con i competenti Uffici Comunali.

Art. 10 – 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 avvenuto collaudo 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 del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore ed i suoi eventuali successori 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 manutenzione di dette opere resterà a carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa.

Art. 11 – QUOTA PARTE DEGLI ONERI DI U2

Eventuali oneri di urbanizzazione secondaria nella quota gravante sul soggetto proprietario, in relazione ai progetti esecutivi dei fabbricati, verranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti in riferimento agli stessi titoli abilitativi alle costruzioni.

Art. 12 – GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente Convenzione, il soggetto attuatore, contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di ratifica della presente Convenzione urbanistica, presta 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 ad € ().

Nella fidejussione 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. 13 – CESSAZIONE E/O RIDUZIONE DELLE GARANZIE PRESTATE

Le garanzie finanziarie relative alle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 12, cesseranno ad avvenuto collaudo delle stesse.

Tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Proponente, 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. 14 – 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 di pertinenza.

Modifiche che non incidono in maniera sostanziale sul planivolumetrico del piano urbanistico saranno possibili senza dover procedere a varianti al piano stesso come indicato nelle Norme Tecniche d'Attuazione del PUA.

Art. 15 – 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 verranno corrisposti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli interventi edilizi, quando presentati, in base alle norme ed alle tariffe vigenti alla data di rilascio dei titoli abilitativi stessi, salvo sconti e riduzioni che la normativa preveda per la funzione sociale dell'intervento in esame.

Art. 16 – 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. 17 – TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore, o suoi aventi causa, si impegna a richiedere il titolo abilitante alla realizzazione di parte o di tutte le opere di urbanizzazione primaria nel termine massimo di due anni dalla stipula della presente Convenzione.

Il termine finale di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria viene fissato in anni 10 (dieci) dalla data di stipula della presente Convenzione salvo proroghe concordate con il Comune contraente.

Art. 18 – VARIANTI

Sono considerate varianti sostanziali e pertanto sono subordinate all'approvazione di una specifica variante urbanistica e della relativa Convenzione:

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

Sono invece considerate varianti non essenziali:

- minime modifiche dell'impianto urbanistico;

Tali modifiche verranno autorizzate mediante rilascio di variante al titolo abilitativo per la realizzazione dei singoli fabbricati.

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

Art. 19 – RAPPORTI TRA IL SOGGETTO STIPULANTE ED I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA

Nel caso di variazione di proprietà di tutte o parte delle aree costituenti il piano urbanistico in esame, il soggetto attuatore potrà trasmettere agli aventi causa gli oneri ed obblighi di cui alla presente Convenzione senza il permanere della responsabilità solidale a

condizione che gli aventi causa prestino relativa fidejussione parziale o totale in sostituzione di quella del soggetto attuatore stesso la cui fidejussione verrà così liberata.

Art. 20 – 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.

Il soggetto attuatore invoca 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. 21 – CONTROVERSIE

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

Art. 22 – SANZIONI

In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore 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 del soggetto attuatore 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).

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia le parti cedenti dichiarano 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;

- dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

<Chiusura atto da parte del Notaio>