

2^ Variante
al Piano di Recupero "PR11" -ex Fiocchetti-

tav. A.7

Convenzione





COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

Rep. n. _____

del _____

REPUBBLIA ITALIANA

COMUNE DI LUZZARA

(Provincia di Reggio Emilia)

◆◆◆◆◆

OGGETTO: Convenzione per la realizzazione degli interventi previsti dal piano di recupero di iniziativa privata denominato "P.R.11 EX FIOCCHETTI" in Comune di Luzzara.

◆◆◆◆◆

L'anno duemilaundici (2013) il giorno _____ (____) del mese di _____ presso la sede del Comune di Luzzara, con la presente scrittura privata autenticata sono comparsi in qualità di proprietari dei terreni e degli immobili ricompresi nel perimetro del piano di recupero denominato "P.R.11 EX FIOCCHETTI":

- **IOTTI MARCO**, nato a GUASTALLA (RE) il 07/02/1975, c.f. TTIMRC75B07E253E, residente a GUALTIERI (RE) in Via G. Daffini N. 3 domiciliato per la carica presso la sede municipale di Via Avanzi n. 1 il quale interviene e stipula esclusivamente nella sua veste di Responsabile del Servizio Uso e Assetto del Territorio del Comune di Luzzara;
- **ROSSI RINA** nata a Guastalla (RE) il 04/04/1949 residente a Luzzara (RE) in Via Filippini n°53 c.f. (RSS RNI 49D44 E253M) la quale interviene e stipula nella sua veste di amministratore unico e come tale in legale rappresentanza della società a Responsabilità limitata;
- **BINACCHI E ROSSI IMMOBILIARE S.R.L.** con sede legale a Luzzara in Via Filippini n°53, p.i.02057000354, e quindi in nome per conto e



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

nell'esclusivo interesse della ditta rappresentata, in qualità di proprietaria del terreno censito al N.C.T. del Comune di Luzzara Fg.18 Mapp.428 e degli immobili censiti al N.C.E.U. Fg.18 Mapp.526, Fg.18 Mapp.527, Fg.18 Mapp.563 Sub.1, Fg.18 Mapp.564 Sub.2 - 12, Fg.18 Mapp.565, Fg.18 Mapp.597;

I quali tutti dichiarano, sotto la loro responsabilità ed informati sulle responsabilità che incombono su coloro che rilasciano dichiarazioni false, di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione; -----

PREMESSO

- che in attuazione del Piano Regolatore Generale allora vigente in data 30 settembre 2002, con delibera di consiglio comunale n. 57, è stato approvato il piano di recupero di iniziativa privata denominato "P.R. 11 ex Fiocchetti", unitamente allo schema di convenzione urbanistica;
- che in data 24 maggio 2003 è stata sottoscritta la convenzione per la realizzazione del piano di recupero di iniziativa privata "P.R. 11", con atto rep. n. 104574 a ministero dr. Gianluigi Martini, registrato a Guastalla in data 05/06/2003 n°427 serie 1, tra il Comune di Luzzara e la società BINACCHI S.R.L. di Luzzara;
- che l'area interessata comprendeva un insediamento industriale dismesso, la cui demolizione è stata autorizzata dal Comune di Luzzara con Permesso di Costruire n°35/2003 del 27/06/2003;
- che, contestualmente alla demolizione, sono state autorizzate dal Comune di Luzzara anche tutte le opere di urbanizzazione previste nel "PR11", attualmente solo in parte realizzate;
- che all'interno del Piano di Recupero è stata anche edificata una palazzina a sette alloggi e sette autorimesse, autorizzata dal Comune di Luzzara con Permesso di Costruire n°111/2004 del 29/10/2004;



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

- che la convenzione sopra citata è ancora in vigore in quanto, ai sensi dell'art. 5, prevede che le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro il termine di anni 10 dalla sottoscrizione della stessa e precisamente entro il 24 maggio 2013;
- che in data 04/11/2009 prot. n°10999 la sig.ra Rossi Rina, nata a Guastalla (RE) il 04/04/1949 e residente a Luzzara (RE) in viale Filippini n°53 (c.f. RSS RNI 49D44 E253M) ha presentato al Comune di Luzzara, in nome e per conto della Ditta "Binacchi e Rossi Immobiliare" S.r.l., con sede in Luzzara (RE) in viale Filippini n°53 (p.IVA 02057000354) richiesta di approvazione della 1^ variante al piano di recupero in oggetto;
- che con delibera di consiglio comunale n. 9 del 08/02/2010 il Comune di Luzzara ha adottato la 1^ variante al Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "P.R.11 EX FIOCCHETTI";
- che il progetto di variante ripropone la costruzione di n°2 edifici pluri-piano, con servizi annessi, destinati ad accogliere appartamenti di vario taglio sui lotti n°1 e n°2, la formazione di un lotto edificabile per case singole o gemellari sul lotto n°4 e la creazione di un ampliamento di fabbricato esistente di n°2 piani fuori terra sul lotto n°6;
- che il progetto di Piano di Recupero è stato depositato per trenta giorni consecutivi presso la segreteria del Comune, ove chiunque ha potuto prenderne visione, e che nei trenta giorni successivi dall'intervenuto deposito non sono pervenute osservazioni;-----
- che il Consiglio Comunale di Luzzara, nella seduta del 14/06/2011, con atto n. 40, ha approvato, in via definitiva, la 1^ Variante al Piano di Recupero;-----
- che in data 02/05/2013 prot. n° 5210 la Ditta "Binacchi e Rossi Immobiliare" S.r.l., con sede in Luzzara (RE) in viale Filippini n°53



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

(p.IVA 02057000354) ha presentato la richiesta di nuova variante al piano di recupero in oggetto e il relativo progetto a firma dell'Arch. Luca Montanari;

- che, rispetto al piano approvato e alla 1^ variante del 2011, nella proposta di variante è stata stralciata un'ulteriore palazzina (ex lotto n. 2) riducendo notevolmente la superficie e volumetria che sarà edificata rispetto a quella a disposizione;

- che su Via Tagliavini mancano i necessari collegamenti pedonali che rendano effettivamente funzionale e fruibile in sicurezza il pedonale di progetto interno al piano;

- che tali collegamenti pedonali non erano presenti nelle previsioni urbanistiche del previgente PRG e nei suoi strumenti attuativi;

- che l'Amministrazione Comunale ritiene che il pedonale di progetto, ricompreso tra le opere di urbanizzazioni da realizzarsi all'interno del piano di recupero di iniziativa privata, e di collegamento tra Viale Filippini e Via Tagliavini, per i motivi sopra espressi, non sia un intervento prioritario, anche alla luce delle previsioni dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e RUE);

- che l'Amministrazione Comunale ritiene invece importante realizzare le urgenti opere per la sistemazione dell'ingresso al centro abitato di Luzzara, in fregio al campo sportivo "W. Compagnoni" sito in Via Iotti, in quanto rappresenta la strada principale di accesso al paese e ad oggi in tale area è presente una situazione di degrado urbano su cui è necessario intervenire;-----

- che le opere di cui sopra sono descritte nell'allegato A.6 e negli elaborati Tavv. B.12 - B.13-B.14 e che consistono nella realizzazione di un parcheggio pubblico nell'area antistante il campo sportivo con le opere accessorie necessarie, realizzazione di tratto di pista ciclabile in fregio a Via Iotti che colleghi il quartiere "Zona Lago", e la



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

sostituzione degli impianti di illuminazione pubblica su Via Iotti dall'intersezione con Via Panagulis fino alla rotatoria di accesso al centro storico;

- che il Consiglio Comunale di Luzzara, nella seduta del 10/05/2013, con atto n. 12, ha adottato la variante al progetto di Piano di Recupero;----

- che il progetto di Piano di Recupero è stato depositato per trenta giorni consecutivi presso la segreteria del Comune, ove chiunque ha potuto prenderne visione, e che nei trenta giorni successivi dall'intervenuto deposito non sono pervenute osservazioni;-----

- che il Consiglio Comunale di Luzzara, nella seduta del _____, con atto n. _____, ha approvato, in via definitiva, la variante al progetto di Piano di Recupero nonché il relativo schema di convenzione attuativa;-----

TUTTO CIÒ PREMESSO

con la presente convenzione urbanistica a valere ad ogni effetto di ragione e di legge e da registrarsi e trascriversi a cura e spese dei soggetti lottizzanti, si conviene e si stipula quanto segue:

1) CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Con il presente atto le ditte concessionarie si assumono l'impegno di urbanizzare l'area interessata dal Piano di Recupero, così come da progetto allegato, al fine di utilizzarla in conformità della destinazione prevista dal P.S.C., e a realizzare le opere fuori comparto come da elaborati presentati;

3) ELABORATI TECNICI ED AMMINISTRATIVI DI PROGETTO

Si richiamano e si vogliono considerare come parte integrante e sostanziale della presente convenzione, anche se qui non materialmente



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

allegati, i seguenti elaborati tecnici ed amministrativi che evidenziano le caratteristiche e dimensioni delle realizzande opere di urbanizzazione primaria e che si trovano depositati presso l'ufficio tecnico comunale:

a) Elaborati amministrativi

- All. A.1 Relazione illustrativa di variante
- All. A.2 Relazione tecnica generale ed N.T.A. Rev sett 2013
- All. A.3 Certificati catastali ed atti di proprietà
- All. A.4 Dichiarazione sostitutiva di atto notorio
- All. A.5 Rapporto preliminare ai sensi del D.lgs. 4/2008
- All. A.6 Computo metrico per la sistemazione ingresso centro abitato Luzzara adiacente campo sportivo "W. Compagnoni" (opera fuori comparto)
- All. A.7 Schema di convenzione

b) Elaborati grafici

- Tav. B.1 Planimetria di 2° variante con area di cessione
- Tav. B.2 Planimetria approvata 1° variante
- Tav. B.3 Planimetria di confronto tra lo stato approvato e quello proposto in 2° variante (rosso/giallo).
- Tav. B.4 Relazione fotografica (prima parte)
- Tav. B.5 Relazione fotografica (seconda parte)
- Tav. B.6 Profili trasversali (2° variante)
- Tav. B.7 Planivolumetrico (2° variante)
- Tav. B.8 Rete fornitura idrica e gas (2° variante)
- Tav. B.9 Rete fornitura energia elettrica (2° variante)
- Tav. B.10 Rete telefonica (2° variante)
- Tav. B.11 Rete fognaria (2° variante)
- Tav. B.12 Progetto di sistemazione ingresso centro abitato Luzzara adiacente campo sportivo "W. Compagnoni" (opera fuori comparto) - planimetria



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

- Tav. B.13 Progetto di sistemazione ingresso centro abitato Luzzara adiacente campo sportivo "W. Compagnoni" (opera fuori comparto) - rete elettrica
- Tav. B.14 Progetto di sistemazione ingresso centro abitato Luzzara adiacente campo sportivo "W. Compagnoni" (opera fuori comparto) - rete fognaria

4) ONERI A CARICO DELLE DITTE CONCESSIONARIE

Gli oneri e gli obblighi che si assumono le ditte concessionarie con il presente atto consistono in:

- 1) nella realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Recupero nella forma e dimensione illustrate nelle tavole di progetto e dalla relazione descrittiva delle opere stesse. Tale obbligo comprende tutti gli oneri tecnico-economici di allaccio degli impianti alle reti esistenti, secondo le modalità prescritte dagli enti erogatori;
- 2) nella realizzazione, a propria cura e spese, delle opere fuori comparto consistenti nei lavori di sistemazione dell'ingresso al centro abitato di Luzzara adiacente il campo sportivo comunale "W. Compagnoni" in fregio a Via Iotti, come da elaborati progettuali (A.6 - B.12 - B.13 - B.14);
- 3) nella cessione in proprietà al Comune di Luzzara delle opere di urbanizzazione primaria, una volta eseguite e collaudate, unitamente all'area su cui insistono, di proprietà dei concessionari, con l'esclusione di:
 - a) rete acque nere del lotto 1 sino al pozzetto di allacciamento alla fognatura comunale;
 - b) rete acque bianche e nere allacciata alla fognatura comunale con autorizzazione rilasciata da IREN S.p.A., ente gestore della



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

fognatura comunale, in data 18/05/2011 prot. 2802 sulla Tav. B.11 Rev "Rete fognaria";

Gli oneri tecnico-economici di realizzazione saranno a totale carico dei concessionari; le manutenzioni, ordinarie e straordinarie, presenti e future, sulle reti fognarie di cui ai precedenti punti 1) e 2) non cedute al Comune saranno a totale carico dei concessionari. La manutenzione si intende comprensiva di tutte quelle operazioni (scavi, ripristini, rifacimento pavimentazioni, ecc...) a seguito di eventuali danneggiamenti delle aree pubbliche per interventi manutentivi;

5) MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a carico della ditta lottizzante e verrà effettuata in conformità ai progetti esecutivi da autorizzare con apposito permesso di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale; essa avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione dalla medesima dovuti al Comune di Luzzara. Tali opere saranno eseguite a cura e spese del lottizzante, prima o contestualmente all'edificazione dei fabbricati, e dovranno essere ultimate entro il termine di anni 1 dalla data della sottoscrizione del presente atto, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale per comprovati e giustificati motivi.

L'abitabilità degli edifici sarà subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione ovvero al collaudo parziale come descritto al successivo art. 9.-----

Il lottizzante si impegna a realizzare entro mesi 6 (sei) dalla sottoscrizione del presente atto le opere fuori comparto descritte negli elaborati progettuali (A.6 - B.12 - B.13 - B.14);-----



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

6)GARANZIE FINANZIARIE.

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, la ditta concessionaria si impegna a prestare le necessarie garanzie finanziarie, ad integrazione della fideiussione bancaria n. 7034501/046 del 17/02/2006 pari al 30% della stima di massima dei costi comprensivi di IVA di legge per un valore di € 34.940,37 (euro trentaquattromilanovecentoquaranta/37) rilasciata dalla Banca Agricola Mantovana SpA di Mantova e ancora in essere in quanto le opere di urbanizzazione non sono ancora state completate, per un importo di € 67.727,00 (euro sessantasettesettecentoventisette/00) pari al 100% del valore delle opere fuori comparto da realizzare (IVA esclusa).

Le garanzie finanziarie di cui sopra, cesseranno, ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione e delle opere fuori comparto realizzate, previa richiesta di svincolo al Comune.-----

La fidejussione dovrà contenere:-----

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 del codice civile;-----
- il pagamento dell'importo dovuto entro quindici giorni a semplice richiesta del Comune;-----
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile.-----

La nuova fidejussione dovrà essere presentata al momento della sottoscrizione del presente atto..-----

7)- VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE FUORI COMPARTO.

Le ditte concessionarie e gli eventuali aventi causa sono tenuti a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale di Luzzara la data di inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione. La vigilanza in corso d'opera compete al personale del predetto Ufficio Tecnico Comunale, che



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

ha la facoltà di apportare modifiche ai lavori in corso di esecuzione qualora se ne ravvisasse la necessità. La comunicazione di fine lavori dovrà essere corredata dal rilievo strumentale delle opere realizzate, sia entro che fuori terra, rilievo da consegnare all'Ufficio Tecnico Comunale di Luzzara in duplice copia cartacea, nonché su supporto informatizzato, in particolare per la rete fognaria dovrà essere eseguito "as built" secondo le specifiche tecniche indicate da Iren Emilia S.p.A.-----

Entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla richiesta inoltrata dai concessionari ai fini dell'accertamento della conformità delle opere di urbanizzazione e fuori comparto eseguite, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con la ditta medesima, da fissare di comune accordo, ed a rilasciare alla stessa o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, in assenza di comprovati motivi ostativi, il relativo certificato di collaudo.-----

All'atto del rilascio del certificato di collaudo la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione da cedere competerà al Comune di Luzzara.-

Resta inteso che nell'arco temporale fino al completamento delle opere di urbanizzazione in convenzione e presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale, le manutenzioni sono a carico dei concessionari.-----

Le spese per eventuali oneri di collaudo (realizzazione di prove, campionature e quant'altro disposto dall'ufficio tecnico comunale) sono a carico dei concessionari, così come:-----

- le spese derivanti da frazionamento e accatastamento;-----
- le future spese notarili inerenti la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione;-----
- le spese di allacciamento ai pubblici servizi.-----



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

8) CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

I concessionari ed i loro aventi causa si impegnano e si obbligano a cedere gratuitamente, a norma della vigente legislazione in materia, ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione ed entro anni 1 (uno) dal rilascio del certificato di collaudo, tali opere e le aree di sedime delle medesime, ivi incluso quanto stabilito all'art. 4, lettera e), del presente atto, allibrate al Catasto Terreni del Comune di Luzzara, F. 17 e mappali da individuare con apposito successivo frazionamento.-----

L'atto pubblico sarà stipulato, registrato e trascritto a cura, spese ed oneri dei concessionari o dei loro aventi causa.-----

9) RAPPORTI FRA E I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA.

Nell'ipotesi di successione a qualsiasi titolo di terzi ai concessionari, mortis causa o per atto tra vivi, e, in particolare, in questa ultima ipotesi, per compravendita o permuta, di alcune o di tutte le particelle immobiliari interessate dalla presente convenzione, gli aventi causa subentreranno in ogni obbligo ed onere assunto con la sottoscrizione della presente convenzione, quantomeno nella parte residua, non ancora eseguita, con esonero del dante causa da ogni responsabilità in proposito, ogni eccezione fin d'ora rimossa, alla espressa condizione che il dante causa abbia integralmente trasferito, facendone espressa menzione, nei relativi rogiti, ai propri acquirenti o aventi causa tutti i patti e le clausole previste dalla presente convenzione e semprechè i compratori medesimi si siano sostituiti nella presentazione, a favore del Comune di Luzzara, dalla garanzia di cui al precedente art. 8.--

10) CONTROVERSIE

Per la decisione di ogni controversia inerente e conseguente all'attuazione della presente convenzione sarà competente il Foro di Reggio Emilia.-----



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

11) SANZIONI

In caso di inosservanza da parte della ditta lottizzante degli obblighi assunti con la presente convenzione, si richiamano le sanzioni di legge.-

-In particolare, l'inadempimento degli obblighi previsti dà diritto al Comune di Luzzara di trattenere, in tutto o in parte, la cauzione prestata ed a provvedere, previa notifica di diffida ad adempiere ed assegnazione di congruo termine, alla realizzazione d'ufficio di quanto occorrente, con spese a carico dell'inadempiente.-----

12) SPESE ED ONERI.

Le spese tutte di questo atto sono a carico della proprietà. Ai fini dell'applicazione dei diritti di segreteria il presente atto ha il valore di € 67.727,00 (euro sessantasettesettecentoventisette/00) pari all'importo della nuova garanzia fideiussoria da presentare, ad integrazione di quella già consegnata nel 2006.

Le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico della ditta proprietaria.-----

Ai fini dell'imposta di registro le parti chiedono la registrazione a tassa fissa, concernente la realizzazione di opere di urbanizzazione.----

Fatto, letto, sottoscritto.

Per il Comune di Luzzara

Il Responsabile del Servizio

Uso e Assetto del Territorio

Iotti geom. Marco

Fatto, letto, sottoscritto.

I Proprietari dichiaranti



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

(Provincia di Reggio Emilia)

REPUBBLICA ITALIANA

AUTENTICA DELLE FIRME

- Io sottoscritto Bova dott. Luigi, Segretario Generale titolare delle segreteria convenzionata tra i Comuni di Novellara e Luzzara, autorizzato ad autenticare le scritture private e gli atti unilaterali d'obbligo nell'interesse del Comune in forza dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D. Lgs. n. 267/2000, certifico che i richiedenti sottoindicati, della cui identità personale sono certo, hanno apposto la loro firma in calce ed a margine della scrittura che precede, alla mia presenza, previa loro concorde rinuncia ai testi, col mio consenso:-----
- **BINACCHI E ROSSI IMMOBILIARE S.R.L.** con sede legale a _____ in Via Filippini n°53, p.i.02057000354, e quindi in nome per conto e nell'esclusivo interesse della ditta rappresentata, in qualità di proprietaria del terreno censito al N.C.T. del Comune di Luzzara Fg.18 Mapp.428 e degli immobili censiti al N.C.E.U. Fg.18 Mapp.526, Fg.18 Mapp.527, Fg.18 Mapp.563 Sub.1, Fg.18 Mapp.564 Sub.2 - 12, Fg.18 Mapp.565, Fg.18 Mapp.597;
- **ROSSI RINA** nata a Guastalla (RE) il 04/04/1949 residente a Luzzara (RE) in Via Filippini n°53 c.f. (RSS RNI 49D44 E253M) la quale interviene e stipula nella sua veste di amministratore unico e come tale in legale rappresentanza della società a Responsabilità limitata; Luzzara, lì _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Bova dott. Luigi