

Studio Notarile
FONTANABONA - CHIARI - CONDEM.
43100 PARMA - Galleria Bassa dei Magnani, 7
tel. 0521 231242 - fax 0521 233679
E mail: gchiar@tin.it
Cod. Fisc. e Part. IVA 02133970349

24

Repertorio n.50.534

Raccolta n.11.752--

----- CONVENZIONE URBANISTICA -----

-----Repubblica Italiana-----

Oggi venti dicembre duemilauno-----

----- 20/12/2001 -----

in Parma, Galleria Bassa dei Magnani civico numero sette,
terzo piano,-----

avanti a me dottor GIORGIO CHIARI, notaio in Parma, iscritto
al Collegio Notarile di Parma, non assistito da testimoni

poichè i signori comparenti avendo i requisiti di legge vi
hanno rinunciato di comune accordo e con il mio assenso,-----

-----sono presenti i signori:-----

- CHIODI LUCIANO, funzionario, nato a Parma (PR) il giorno 10
aprile 1950 e domiciliato per la carica a Montechiarugolo
(PR) piazza Rivasi n.3, il quale interviene al presente atto

non in proprio, ma in rappresentanza, quale Responsabile di
settore investito dei necessari poteri, del COMUNE DI MONTE-
CHIARUGOLO, con sede in Montechiarugolo (PR) piazza Rivasi

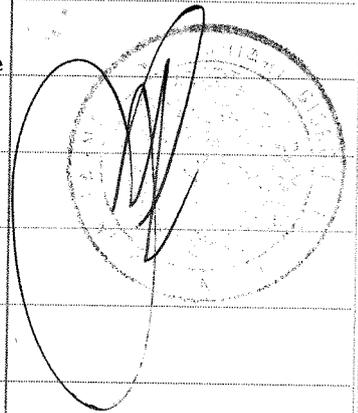
n.3, codice fiscale 00232820340, in appoggio ed in esecuzione
di deliberazione del Consiglio Comunale n.47 in data 17 set-
tembre 2001, esecutiva a' sensi di legge, che in copia con-
forme, al presente atto si allega sotto la lettera "A", per-
chè ne formi parte integrante;-----

- UGHETTI ALDO, imprenditore, nato a Sorbolo (PR) il giorno
30 marzo 1947 e domiciliato, per la carica, a Parma (PR) via



Registrato a Parma
il 6.1.02
al N° 142
Mod. I
Con E. 132,73

registrato a Parma
il 6.1.02
al N. 127 R.G.
al N. 104 R.P.



Testi n.14, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza, quale amministratore investito dei necessari poteri, delle società:-----
 "IMMOBILIARE MICHELANGELO COSTRUZIONI S.R.L.", con sede legale in Parma (PR) via Testi n.14, con capitale sociale di Euro 31.200, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro Imprese presso la Camera di Commercio di Parma 01832150344;-----
 "COST.EDIL - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede legale in Parma (PR) via Testi n.14, con capitale sociale di Euro 15.600, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro Imprese presso la Camera di Commercio di Parma 01710310341;-----
 dette società, come sopra rappresentate, intervengono al presente atto in qualità di proprietarie di parte degli immobili di cui oltre e in qualità di soggetti attuatori.-----
 E con questo atto, detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo, in merito agli immobili descritti in calce a questo stesso atto, in parte di proprietà delle società "IMMOBILIARE MICHELANGELO COSTRUZIONI S.R.L." e "COST.EDIL - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" ed in parte del signor Rinaldi Gian Lorenzo, si conferma da parte della detta società "IMMOBILIARE MICHELANGELO COSTRUZIONI S.R.L." e "COST.EDIL - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" con il presente atto di voler procedere all'intervento urbanistico pre-

DOCUMENTI
 20

ventivo, con Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, ai sensi delle norme statali e delle disposizioni legislative regionali contenute nella Legge 47/78 modificata dalla Legge regionale 23/1980 e che in proposito è stato presentato un piano particolareggiato in data 14 febbraio 2001 protocollo n.02299 del Comune di Montechiarugolo che è quello risultante dagli elaborati all'uopo prodotti che consistono in-----
 * DOCUMENTI-----
 A) Relazione;-----
 B) Schema di convenzione;-----
 C) Stralcio di P.R.G., planimetria catastale;-----
 D) Norme tecniche d'attuazione;-----
 E) Preventivo di spesa;-----
 F) Rilievo fotografico;-----
 G) Capitolato Descrittivo dei Lavori;-----
 Relazione geologica;-----
 Titolo di proprietà-----
 * ELABORATI DI PROGETTO-----
 Tav. 2 - Rilievo fotografico;-----
 Tav. 3 - Stato di fatto - rilievo planimetrico ed altimetrico;-----
 Tav. 4 - Stato di progetto - planimetria e prospetti;-----
 Tav. 5 - Stato di progetto - planimetria, sezioni ed aree di standards;-----
 Tav. 6 - Stato di progetto - Zonizzazione;-----

Tav. 7 - Rete fognatura acque bianche e nere;-----
Tav. 8 - Rete Acqua, Gas;-----
Tav. 9 - Rete illuminazione pubblica;-----
Tav. 10 - Rete Enel e Telecom;-----
Tav. 11 - Sezioni stradali tipiche.-----
Tutto ciò premesso e ritenuto, rilevato ancora: che il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata prima indicato è stato approvato dal Comune di Montechiarugolo con delibera del Consiglio Comunale n. 47, in data 17 settembre 2001 e divenuto esecutivo ai sensi degli Art. 45 e 46 della Legge Regionale 47/78 modificata dalla Legge Regionale 23/80;-----
che il soggetto attuatore, società "IMMOBILIARE MICHELANGELO COSTRUZIONI S.r.l." e "COST.EDIL S.r.l." hanno accettato le condizioni proposte dal Comune per la stipulazione della convenzione, condizioni tutte ritenute conformi alle disposizioni vigenti ed agli interessi comunali. Considerato che il previsto intervento riguarda area a destinazione produttiva secondo il P.R.G. vigente del Comune, adottato con atto del Consiglio Comunale n.152 in data 06/12/1989 e approvato dalla Regione Emilia-Romagna con delibera n.3172 del 31/07/1991, esecutiva ai termini di legge, pubblicato sul B.U.R.E.R. n.71 del 23/10/1991 e che l'area stessa è compresa nel Programma Pluriennale di Attuazione adottato ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 30/01/1992 ai sensi dell'Art. 6 della Legge 94/1982.-----

Tutto ciò premesso e ritenuto, si conviene e si stipula quanto segue:-----

Art. 1-----

Il soggetto attuatore del Piano in oggetto, società "IMMOBILIARE MICHELANGELO COSTRUZIONI S.r.l." e "COST.EDIL S.r.l." con il presente atto si obbligano a dare esecuzione al Piano Particolareggiato successivamente descritto e con le modalità pure in appresso indicate, in zona produttiva di nuovo impianto D2 - comparto 12, sull'area che garantisce in parte di sua esclusiva proprietà, già censita al N.C.T. del Comune di Montechiarugolo, Foglio 32, Mappale n. 122, per complessivi mq. 30.430 catastali (classificati 30.050 ma mq. 29.931 reali).-----

Tale area è ubicata in località Basilicanova, in angolo tra Via Argini Nord e Via Case Nuove, con confini:-----

- Nord, via Case Nuove;-----
- Sud, strada vicinale del Casale;-----
- Est, strada provinciale via Argini Nord;-----
- Ovest, ragioni di terzi.-----

Art. 2-----

Il soggetto attuatore stesso si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria, prevista dall'art.4 Legge 847/1964 e dall'art. 31 della Legge Regionale n. 47/1978 relativamente alla parte posta al diretto servizio dell'insediamento e precisamente:-----

- a) strade con relativi marciapiedi con superamento delle barriere architettoniche, per mq. 4.829-----
- b) spazi di sosta e parcheggi primari per mq. 3.596 circa;---
- c) aree a verde di urbanizzazione primaria compresi percorsi e marciapiedi per mq. 3.967 circa;-----
- d) fognatura a servizio degli insediamenti civili e per la raccolta delle acque stradali e nere;-----
- e) rete di distribuzione dell'acquedotto;-----
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica;-----
- g) rete di distribuzione del gasdotto;-----
- h) rete di distribuzione telefonica per la sola canalizzazione sotterranea;-----
- i) impianto di illuminazione pubblica;-----
- l) allacciamenti delle reti di acquedotto, gasdotto, elettrodotto, canalizzazione telefonica.-----

Le sopra elencate opere di urbanizzazione primaria sono attuate a spese dei proponenti l'insediamento, secondo il progetto approvato dall'autorità comunale e secondo le indicazioni delle Aziende preposte (Telecom, Enel, Amps).-----

Nell'esecuzione delle opere dovranno essere osservate le prescrizioni del Capitolato Descrittivo dei Lavori di cui alla lettera G dei documenti prodotti.-----

Il soggetto attuatore stesso si impegna con il presente atto a cedere le aree predette ed indicate nella planimetria sopra richiamata, aree che andranno a contraddistinguersi ca-

tastalmente mediante tipo di frazionamento da redigersi prima dell'atto di cessione all'Amministrazione Comunale.-----

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore. Il certificato di collaudo dovrà comunque essere emesso entro 90 gg. dalla comunicazione del Concessionario attestante l'ultimazione dei lavori.-----

Contestualmente alla comunicazione della ultimazione dei lavori il soggetto attuatore dovrà presentare all'Amministrazione ed al Collaudatore una planimetria dettagliata e quotata contenente tutte le indicazioni relative alle opere a rete sotterranea di UI (acqua, gas, fognature, Enel, Telecom). Tale planimetria utilizzata dal Collaudatore, sarà consegnata agli atti di collaudo ed acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune per conoscenza e per gli adempimenti di competenza.---

Con il traferimento avverrà anche l'assunzione in carico delle aree e delle opere. Fino a tale momento la manutenzione delle opere ed ogni responsabilità saranno a carico dell'impresa attuatrice che sarà esonerata da tali oneri solo a partire dalla data di presa di consegna delle aree e delle opere da parte del Comune da attuarsi entro i termini di cui oltre.

In ogni caso il Concessionario è tenuto a favore del Comune per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari degli Artt. 1667, 1668 e 1669 del C.C.-----

Entro 60 gg. dall'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione saranno trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune, ovvero agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione.-----

Art. 3 -----

Alla depurazione delle acque di fognatura, secondo quanto previsto dalla Legge 31 9/11/1976 e successive modificazioni e secondo le disposizioni regionali, provvederà direttamente il Comune di Montechiarugolo con propri impianti di depurazione.-----

I contributi per la realizzazione di tale depuratore verranno versati (unitamente alle quote di contributo per l'U2 di cui al successivo articolo) al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie, con i parametri in vigore a quel momento.-----

Art. 4 -----

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore cederà in proprietà al Comune le aree a verde attrezzate per complessivi mq. 3.967. Tali aree andranno a contraddistinguersi catastalmente mediante tipo di frazionamento da redigersi prima dell'atto di cessione all'Amministrazione Comunale.-----

Il trasferimento a titolo gratuito di dette aree potrà avvenire congiuntamente a quello di cui al precedente Art.2 o an-

che in precedenza a richiesta del Comune.-----

Art.5 -----

L'edificazione dei fabbricati sarà realizzata secondo i progetti per i quali il Comune rilascerà concessione edilizia, sempre che detti progetti risultino conformi alle disposizioni urbanistico-edilizie vigenti nel comune e siano ritenuti dal Comune approvabili anche sotto l'aspetto estetico, previo voto della Commissione Edilizia.-----

I fabbricati potranno essere realizzati anche da persone diverse dal proprietario attuale dell'area, ma in questo caso i successori nella proprietà subentreranno negli obblighi derivanti dalla presente convenzione, se tali obblighi non saranno stati soddisfatti dal Soggetto attuatore del Piano.-----

Prima del rilascio delle concessioni edilizie predette il Soggetto attuatore dovrà presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, per il quale verrà rilasciata Concessione edilizia gratuita ai sensi dell'art.9, comma 1, lettera f, della Legge 10/1977.-----

Sarà ancora dovuta da parte del Concessionario la quota di contributo riferito al costo di costruzione di cui all'art. 6 della già citata Legge 10/1977 e di cui all'art. 28 della Legge Regionale 47/1978 determinata nei modi previsti dalle disposizioni vigenti al momento del rilascio delle concessioni.-----

Art.6 -----

Per quanto riguarda la rete di distribuzione dell'energia elettrica, la rete telefonica, la rete di gasdotto e acquedotto, i Soggetti attuatori o loro aventi causa, dovranno definire rispettivamente con Amps, Telecom, Enel, i relativi contratti e dovranno dare prova al Comune medesimo di avere provveduto al versamento del contributo da tali Enti richiesto, prima del rilascio delle Concessioni Edilizie di cui sopra.

Art. 7

Gli standards urbanistici e di edificazione si riassumono come segue:

- a) Superficie territoriale computabile ai fini produttivi mq. 29.931
- b) Area per urbanizzazioni secondarie mq. 3.967,
- c) Strade pubbliche e marciapiedi mq. 4.829 circa;
- d) Parcheggio mq. 3.596 circa.

Art. 8

La presente convenzione è operante per tutto l'intervento urbanistico preventivo e per tutta la Superficie territoriale di mq.29.931, viene approvata dal Consiglio Comunale e diventa esecutiva con la sua sottoscrizione ai sensi e per gli effetti di cui all'Art.25 della Legge Regionale 47/1978.

Art. 9

Sono ammesse solo varianti non sostanziali all'impostazione planivolumetrica prevista nel progetto di Piano Particolareg-

giato di Iniziativa Privata, in particolare sono possibili a mezzo delle singole Concessioni quelle modifiche che si dovessero rendere necessarie dalle precisazioni emergenti durante la progettazione definitiva degli edifici, senza tuttavia alterarne l'altezza e non eccedendo oltre il 10% in aumento od in diminuzione la singola cubatura e/o Superficie Utile, con compensazione tra le parti.

Art.10

L'attuazione dell'intervento con relativo insediamento produttivo sarà realizzato secondo la normativa del Programma Poliennale di Attuazione adottata ed approvata dal Comune di Montechiarugolo ai sensi della Legge 94/1982 ed in applicazione della Legge 10/1977 con delibera n° 15 del 31/01/1992. In ogni caso le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite entro 10 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, previa comunicazione scritta della data di inizio lavori al Comune; l'ultimazione di tali opere dovrà comunque avvenire prima dell'ultimazione totale degli interventi edilizi previsti nel Piano.

Le opere saranno eseguite sotto il controllo del Collaudatore nominato dall'Amministrazione che effettuerà il collaudo in corso d'opera e finale; nonchè dall'Ufficio Tecnico con controlli, diretti ad accertare il soddisfacimento delle opere stesse: - mediante sorveglianza in corso d'opera;

