

Rep. n° \_\_\_\_\_

Raccolta n° \_\_\_\_\_

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL SUB  
COMPARTO A COMPLETAMENTO DEL P.P.I.P. DENOMINATO LOTTIZZAZIONE  
"MAYA", DA REALIZZARSI NELL'AREA POSTA IN COMUNE DI BORETTO (RE)  
LOCALITA' S. CROCE VIA L. FLISI.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila diciassette il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
in \_\_\_\_\_ nel mio studio innanzi a me Dott.  
\_\_\_\_\_ sono presenti i signori.

- ROSSI Geom. MAURO nato a Poviglio (RE) il 15/09/1960, domiciliato per la carica presso il Comune di BORETTO con sede in piazza San Marco n. 5, p.lva n° 00439040353, che interviene nel presente Atto non per sé, ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del Servizio dell'Area Tecnica del Comune di Boretto;

- TAMAGNI AQUILINO nato a Viadana (MN) il 26/03/1937 e residente in Boretto via Tre Pointi n. 14, il quale dichiara di agire in questo Atto in nome, per conto, nell'interesse e nella sua qualità di Amministratore Unico della Società "EDIL TAMAGNI Srl" con sede in Brescello via Isaac Newton n. 3 cf. e p.lva n° 01599370358, che verrà di seguito denominata piu' semplicemente Lottizzante.

PREMESSO

- Che l'area ricompresa all'interno della Lottizzazione "Maya" ed interessata dalla presente, nello strumento urbanistico vigente del Comune di Boretto, risulta essere destinata a "Zona C1 Residenziale di Espansione" – Comparto n. 4;

- Che il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, di cui al sopraccitato Comparto n.4 risulta attualmente scaduto e la parte esistente, risulta essere stata realizzata a seguito ed in conformità della Convenzione Urbanistica sottoscritta con il Comune di Boretto, mediante Atto Pubblico a Ministero Dott. T. Cabrini Notaio in data 05.10.1998 n° 37437 / 18782 Rep. e successiva Concessione Edilizia n° 12/98 rilasciata in data 15.10.1998.

- Che l'area interessata dal presente Sub Comparto e da completare, figura identificata catastalmente al Fg. 5 con i mapp. 493 di mq. 915.00 e mapp. 498 di mq. 699.00.

- Che il progetto di attuazione del presente Sub Comparto a completamento del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata qui proposto si configura essenzialmente quale modifica con aumento Superficie Fondiaria del Lotto n° 3 , con conseguente riduzione delle aree a standard di cessione.

Quanto sopra si rende necessario per ottenere un lotto edificabile di superficie fondiaria pari a Mq. 800.00

- Che il presente progetto non andrà a variare il numero dei singoli lotti, non andrà ad alterare la capacità edificatoria complessiva del Comparto e non andrà in alcun modo a ledere e/o impedire l'edificazione sul Lotto n. 4 (in proprietà a persona fisica che non ha mai inteso partecipare alla lottizzazione).

- Che il presente progetto è stato depositato per trenta giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque ha potuto prenderne visione, senza che nei trenta giorni successivi al compiuto deposito siano pervenute osservazioni e/o opposizioni.

- Che con Delibera Consigliare n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge, il progetto di Sub Comparto per il completamento del P.P.I.P. denominato Lottizzazione "Maya" è stato definitivamente approvato.

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Il Comune di Boretto, come sopra rappresentato, consente alla Lottizzante di procedere all'attuazione del Sub Comparto a completamento del Piano Particolareggiato in parola, nel rispetto dei seguenti:

### PATTI E CONDIZIONI

Art. 1. Conferma delle premesse.

Le premesse formano parte sostanziale ed integrante del presente atto.

Art. 2. Oggetto della Convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina da seguire nella realizzazione del progetto di Sub Comparto per il completamento del Piano Particolareggiato denominato Lottizzazione "Maya" in conformità alle prescrizioni grafiche e normative dello strumento urbanistico.

Gli elaborati progettuali del progetto, formano parte sostanziale ed integrante della presente convenzione, per quanto non materialmente allegati.

La presente convenzione per l'attuazione di Sub Comparto a Completamento del P.P.I.P. denominato Lottizzazione "Maya" deve intendersi in continuità alla precedente Convenzione Stipulata con il Comune di Boretto con Atto a Ministero Dott. T. Cabrini Notaio in data 05.10.1998 n° 37437 / 18782 Rep.

Art. 3. Destinazione delle Aree.

L'area oggetto della presente convenzione è destinata, ai sensi delle NTA dello strumento urbanistico, a "Zona Residenziale di Espansione C1", con l'impostazione dei seguenti indici di edificabilità.

### Dati dello strumento Urbanistico Zona C1 Comparto n° 4:

S.T.= mq. 4644.00

U.t. max realizzabile = 3000 mq/Ha

H.= altezza massima = ml. 9.50

Q.= rapporto massimo di copertura = 30%

VI = indice di visuale libera = 0.50

Distanza dai confini di comparto = ml. 5.00

Distanze tra fabbricati = ml. 10.00

Aree a standard da prevedere all'interno del comparto = mq. 900 (minimo)

### Dati di progetto:

S.T. = mq. 4644.00

S.U. massima complessiva ammessa =  $3000 \times 0.4644 =$  mq. 1393.20

Q massima complessiva ammessa =  $4644 \times 0.30 =$  mq. 1393.20

H massima = ml. 8.50

VI = 0.50

Distanza dai confini > ml. 5.00 (Risulta inoltre ammessa la costruzione / edificazione sul confine / delimitazione di Comparto con altri lotti e/o proprietà e a distanza inferiore a quella regolamentare dagli stessi, secondo le disposizioni del Codice Civile)

Distanza dalla strada di lottizzazione = ml. 5.00

Distanza dai Parcheggi Pubblici / Aree di Cessione = ml. 5.00

Distanza dalla Via L. Flisi = ml. 5.00

### **SUP. UTILE Massima Realizzabile all'interno del Comparto** (suddivisa sui lotti):

- Lotti 1 – 2 – 3 complessivamente                      mq. 1105.50
- Lotto 4    mq. 287.70

### **SUP. UTILE Edificata e da Edificare** (suddivisa per lotti):

- Lotti 1 – 2 (Sup. Utile edificata a seguito intervento di cui alla C.E. n° 186/1998 e variante n°115/2000) complessivamente                      mq. 836.23
- Lotto 3 Sup. Utile massima ammessa da edificare              mq. 269.27
- Lotto 4 Sup. Utile massima ammessa da edificare              mq. 287.70

### **SUP. COPERTA Massima Realizzabile** (suddivisa sui lotti):

- Lotti 1 – 2 – 3 complessivamente                      mq. 1105.50
- Lotto 4    mq. 287.70

### **SUP. COPERTA Edificata e da Edificare** (suddivisa per lotti):

- Lotti 1 – 2 (Sup. Coperta edificata a seguito intervento di cui alla C.E. n° 186/1998 e variante n° 115/2000) complessivamente                      mq. 774.00
- Lotto 3 Sup. Coperta massima ammessa da edificare              mq. 331.50
- Lotto 4 Sup. Coperta massima ammessa da edificare              mq. 287.70

Risulta prescritto che all'interno di ogni lotto, al momento dell'edificazione, dovrà essere reperita una superficie permeabile pari ad almeno il 15% della superficie fondiaria del lotto stesso.

Risulta ammesso senza alcuna limitazione il trasferimento di capacità edificatoria da un lotto all'altro all'interno del Comparto.

### **CALCOLO STANDARD**

- Sup. Utile massima ammessa = mq. 1393.20
- Abitanti teorici equivalenti = mq. 1393.20 / 33 mq. abit. = 42.22 abitanti
- Standard richiesti = abit. 42.22 x 25 mq./ abit. = mq. 1055.50

Standard previsti all'interno della Lottizzazione, come indicato e prescritto nella Convenzione Urbanistica Lottizzazione "Maya" del 05.10.1998 pari a complessivi Mq. 958,00 (con conseguente e già effettuata monetizzazione di una quota pari a mq. 97,50). così suddivisi:

Mq. 473.00 Verde pubblico attrezzato  
Mq. 213.00 Parcheggio pubblico P2  
Mq. 272.00 Strada di Lottizzazione

**Standard previsti all'interno della Lottizzazione (come da prescrizioni concordate e prescritte in data 07.08.2006, in sede di stipula della Convenzione Urbanistica per Lottizzazione "Elena" pari a complessivi Mq. 1015.00**

così suddivisi:

Mq. 411.00 Verde pubblico attrezzato  
Mq. 117.00 Parcheggio pubblico P2  
Mq. 487.00 Strada di Lottizzazione

**MODIFICA / AMPLIAMENTO LOTTO n. 3 (OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE), che comporta una riduzione e ricalcolo degli Standard sopra indicati.**

La presente variante andrà a modificare / ampliare il perimetro del Lotto n. 3, al fine di ottenere una superficie fondiaria totalmente edificabile pari a mq. 800.00

In conseguenza a detta modifica, avremo una riduzione delle aree a standard, che vengono di seguito riportate:

Mq. 205.00 Verde pubblico attrezzato  
Mq. 107.00 Parcheggio pubblico P2  
Mq. 507.00 Strada di Lottizzazione e

Il tutto per complessivi Mq. 819.00

**Si deduce che al fine di compensare il minor reperimento di Standard, dovrà essere monetizzata la differenza di superficie in negativo pari a Mq. 196.00 di standard (di cui mq. 186.00 di Verde P. e mq. 10.00 di Parcheggio P.).**

Art. 4. Costo / Importo di monetizzazione.

La società Lottizzante, contestualmente alla firma del presente Atto, verserà al Comune di Boretto l'importo di € 13.328,00 (Euro Tredicimilatrecentoventotto / 00) dovuto per la monetizzazione del mancato reperimento di parte degli standard, come meglio specificato nell'art. precedente e risultante dal seguente calcolo:  
Mq. 196.00 x € 68 / mq. = € 13.328,00

Art. 5. Elaborati tecnici ed amministrativi di progetto.

Il progetto di Sub Comparto in oggetto è composto dai seguenti elaborati compresa la presente convenzione:, data entro la quale dovranno essere completate le opere.

Nel caso in cui dette opere non fossero interamente ultimate nel termine di tre anni, l'Amministrazione Comunale, potrà valutare di concedere proroga di ulteriori tre anni per le parti mancanti.

**Art. 10 Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria.**

La realizzazione delle opere di cui al precedente articolo, viene assunta interamente dalla Lottizzante in quanto proprietaria delle aree destinate a U1, che si impegna ad eseguirle a propria cura e spese in conformità alla richiesta degli Enti Erogatori.

**Art. 11 Caratteristiche tecniche delle Opere di Urbanizzazione Primaria.**

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria sono quelle concordate con gli Enti erogatori dei pubblici servizi. Il parcheggio dovrà essere corredato dalla relativa segnaletica verticale ed orizzontale da concordare preventivamente con l'Ufficio Comunale competente.

**Art. 12 Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.**

Le opere di urbanizzazione per il completamento del Piano Particolareggiato / Sub Comparto, potranno essere attuate anche gradualmente. Dovranno comunque essere sempre assicurati i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

Il rilascio di Permessi di Costruire nell'ambito del piano non è subordinato all'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria sopra elencate. In ogni caso dette opere dovranno essere ultimate entro e non oltre 3 anni dall'entrata in vigore della presente convenzione, salvo possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di concedere proroga, prima della scadenza, di ulteriori anni tre, per cause o motivi da valutare al momento della richiesta.

**Art. 13 Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.**

La proprietà è tenuta a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio nonchè sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere sopra citate.

La vigilanza in corso d'opera compete all'Ufficio tecnico comunale, il quale può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità.

Entro e non oltre sessanta giorni dalla richiesta inoltrata dalla proprietà per l'accertamento della conformità delle opere eseguite, l'Ufficio tecnico competente è tenuto ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con la proprietà rilasciando alla stessa o ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, in assenza di comprovanti ed estrinsecanti motivi ostativi, il relativo certificato di collaudo.

In ipotesi di mancata compilazione del citato certificato di collaudo nel termine di sessanta giorni dall'eseguito sopralluogo, le opere realizzate si intendono implicitamente accettate dall'Amministrazione comunale di Boretto anche agli effetti della cessazione delle garanzie finanziarie di cui al successivo Art. 15.

**Art. 14 Cessione gratuita delle aree destinate ad Opere di U1.**

La proprietà, in quanto anche proprietaria delle aree destinate ad U1, si impegna a cedere gratuitamente al comune di Boretto le Aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria evidenziate nella planimetria allegata.

Detta cessione dovrà avvenire quando il comune ne ravviserà la necessità e comunque entro tre anni dalla data di entrata in vigore della presente convenzione (salvo eventuale proroga) e quando ne sia stata accertata la loro buona e regolare esecuzione.

Il passaggio di proprietà trasferisce a carico del comune anche la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree stesse.

#### Art. 15 Garanzie Finanziarie.

Considerato che alla data odierna risulta già realizzata buona parte delle opere di urbanizzazione, le garanzie rimangono quelle precedentemente prestate.

#### Art. 16 Cessazione delle garanzie prestate.

Come precedentemente convenuto, la garanzia di cui al precedente art. 15, cesserà al momento del rilascio del certificato di collaudo e del verbale di consegna delle opere di urbanizzazione primaria dalla ditta proprietaria.

#### Art. 17 Rapporti fra la ditta stipulante e propri successori ed aventi causa.

Nell'ipotesi di successione, a qualsiasi titolo, di terzi alla ditta stipulante, per atto o per atti mortis causa o tra vivi e, in particolare in questa ultima ipotesi, per compravendita, permuta e/o locazione finanziaria di alcune o di tutte le particelle immobiliari interessate dalla presente convenzione, gli aventi causa subentreranno in ogni obbligo ed onere assunto dalla ditta proprietaria con la stipula 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, all'espressa condizione e semprechè i compratori medesimi si siano sostituiti nella prestazione a favore del comune di Boretto, della garanzia del precedente Art. 15.

#### Art. 18 Approvazione progetti esecutivi.

In sede di approvazione dei progetti esecutivi, potranno essere consentite modificazioni a condizione che non vengano stravolte le caratteristiche generali del piano particolareggiato; in ogni caso la superficie utile massima realizzabile complessiva non dovrà superare Mq. 1393.20.

#### Art. 19 Atto pubblico di ratifica.

L'atto pubblico di ratifica della presente convenzione urbanistica, verrà stipulato davanti a notaio scelto dalla proprietà, a seguito Delibera Consigliare di approvazione della convenzione in oggetto. Il presente atto pubblico sarà stipulato, registrato e trascritto a cura, spese ed oneri della proprietà ed a favore del Comune di Boretto.

Spese, imposte e tasse inerenti, dipendenti e conseguenti al presente atto sono a totale carico della proprietà.

#### Art. 20 Controversie.

La decisione di ogni controversia inerente e conseguente all'attuazione della presente convenzione è demandata ad arbitri, il cui collegio sarà costituito da due membri nominati rispettivamente, uno dal comune di Boretto ed uno dalla proprietà, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, entro venti giorni dalla richiesta proposta da chi ne abbia interesse.

Gli arbitri così nominati, accettata l'investitura, stabiliranno le modalità e la procedura di emanazione del lodo, il quale dovrà comunque essere adottato entro e non oltre 60 giorni dall'intervenuta accettazione degli arbitri stessi, nel rispetto del principio contraddittorio e con procedura rituale.

Qualora i due arbitri nominati non concordino sul contenuto della decisione da emettere, gli stessi provvederanno alla nomina di un terzo arbitro.

In ipotesi di ulteriore disaccordo, il terzo membro sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Reggio Emilia, a richiesta di uno o di entrambi i residui membri del Consiglio arbitrale. Gli oneri inerenti e conseguenti, saranno a carico della parte soccombente.

Art. 21 Sanzioni.

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

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

Letto, approvato e confermato, le parti sottoscrivono.