



# GUIDETTISERRI

STUDIO INGEGNERIA

Via Pier Carlo Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia  
Tel. +39 0522 439734 - Fax +39 0522 580006  
Mail: info@studiocgs.it - Web: www.guidettiserrit.it  
C.F. e P.I. 01934740356

**AZIENDA CON SISTEMA  
DI GESTIONE QUALITÀ  
CERTIFICATO DA DNV GL  
= ISO 9001 =**

COMMITTENTE

SIG. GIANNI GHIRELLI  
C.F. GHRGNN90P20C219V  
Via L. de Medici n.2 - Reggio Emilia

FIRMA

PROGETTO

**ACCORDO OPERATIVO DI ATTUAZIONE  
PARTE DELL'AMBITO ATR10,  
frazione di Leguigno, Località Faggeto  
Comune di Casina (RE)**

ELABORATO

**SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA**

PROGETTISTA

ing. Paolo GUIDETTI



COLLABORATORE

FASE DI PROGETTO

**ACCORDO  
OPERATIVO**

DATA EMISSIONE

**10/11/2021**

SCALA

-

PRATICA

**P42/2018**

TAVOLA

# R7

G				
F				
E				
D				
C				
B				
A	10/11/21	EMISSIONE	LARI G.	GUIDETTI P.
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO

FILE W:\P-2018\P42-ROSSI AGNESE E FIGLI - Progetto area edif. Leguigno\09-PROGETTO PUA\Cartigli relazioni.dwg

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO ELABORATO CON DIVIETO DI RIPRODURLO E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA



COMUNE DI CASINA

**ACCORDO OPERATIVO relativo all'ambito** PERIURBANI DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE **di PSC, Manifestazione di interesse Prot. n. 4540 del 21/09/2018, Comparto ATR10 nella** frazione di Leguigno, Località Faggeto  
(Schema suscettibile di modificazioni in relazione alle peculiarità dell'intervento)

### CONVENZIONE URBANISTICA

tra il Comune di Casina e GIANNI GHIRELLI, per l'attuazione dell'accordo operativo relativo all'ambito PERIURBANI DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE di PSC, Manifestazione di interesse Prot. n. 4540 del 21/09/2018 Comparto ATR10, in Casina, località frazione di Leguigno, Località Faggeto

### REPUBBLICA ITALIANA

l'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_, in Casina, Via/Piazza \_\_\_\_\_, innanzi a me \_\_\_\_\_, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia con residenza in \_\_\_\_\_ non assistito dai testimoni per concorde rinuncia, col mio consenso, dei comparenti, sono presenti i signori:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di Responsabile del Settore 3° - Uso e Assetto del Territorio in forza del mandato sindacale n. \_\_\_\_\_ e quindi in legale rappresentanza del Comune di Casina, con sede in Casina (RE), Piazza IV Novembre n° 3, codice fiscale \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

I Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo, premettono

- che il Soggetto attuatore ha presentato la manifestazione di interesse prot. n. 4540 del 21/09/2018 in risposta all'avviso pubblico comunale finalizzato ad acquisire proposte per attuare parte delle previsioni del PSC nel "periodo transitorio" della LR 24/2017 ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale stessa;

- che con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 26/11/2018 sono stati esplicitati i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte da attuarsi mediante accordo operativo pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avviso finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse;



- che GIANNI GHIRELLI di seguito indicato come Soggetto attuatore, ha presentato la proposta di accordo operativo prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, finalizzato all'attuazione di un progetto urbano in località \_\_\_\_\_, a firma \_\_\_\_\_;
- che su tale progetto urbano è stato espresso il parere favorevole della CQAP in data \_\_\_\_\_;
- che in data \_\_\_\_\_ la proposta di accordo operativo è stata depositato per 60 giorni (*citare atto comunale*) e trasmessa al CUAV;
- che entro la scadenza del deposito (\_\_\_\_\_) sono pervenute osservazioni da parte di \_\_\_\_\_;
- che con atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il CUAV ha formulato il proprio parere;
- che con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Consiglio comunale ha provveduto a decidere in merito alle osservazioni presentate, ad adeguare l'accordo operativo al parere del CUAV e ad autorizzarne la stipula;
- che in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ l'accordo operativo è stato stipulato;
- che in data \_\_\_\_\_ l'avviso dell'avvenuta stipula dell'accordo operativo è stato pubblicato sul BURERT e sul sito web dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 39 c. 3 del D.lgs. 33/2013;
- che si deve ora procedere alla stipulazione della convenzione urbanistica di attuazione dell'accordo operativo avente il valore e gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati costitutivi dello stesso, depositati nell'archivio digitale del Comune di Casina presso il polo archivistico regionale PARER, quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed ai quali si fa espresso riferimento:
  - progetto urbano \_\_\_\_\_
  - schema di convenzione urbanistica e cronoprogramma allegato \_\_\_\_\_
  - relazione economico finanziaria \_\_\_\_\_
  - documento di Valsat \_\_\_\_\_;



- che in caso di più soggetti attuatori gli stessi sono tenuti a riunirsi in consorzio al fine di realizzare le opere di urbanizzazione e di prestare idonee garanzie per l'esecuzione degli obblighi convenzionali;  
dando atto che ogni modifica sostanziale che si rendesse necessaria comporterà una revisione dei patti convenzionali,

**tutto ciò premesso**

il Soggetto attuatore come sopra rappresentato, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni in ordine alla attuazione dell'accordo operativo relativo all'ambito di PSC PERIURBANI DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE comparto ATR10

**Articolo 1**

**DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. Il soggetto attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne fintanto che quest'ultimo non fornisca tutte le garanzie fideiussorie.

**Articolo 2**

**OGGETTO E SCOPO**

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti negli elaborati del progetto urbano da realizzarsi sull'area dell'ambito PERIURBANI DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE, comparto ATR10,



COMUNE DI CASINA

di cui in premessa, estesa per complessivi mq 2.470, e destinata dal PSC vigente a AMBITI PERIURBANI DI TRASFORMAZIONE PER NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC

### **Articolo 3**

#### **DURATA DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

Tutti gli interventi previsti nell'accordo operativo dovranno essere ultimati entro dieci anni dalla stipulazione della presente convenzione che ha pertanto validità e durata dieci anni.

### **Articolo 4**

#### **BENI OGGETTO DEL PROGETTO URBANO**

Le parti danno atto che i beni oggetto della presente convenzione sono catastalmente distinti al Foglio 36 mappali 148-149 del Comune di Casina per una superficie complessiva pari a mq. 2.470.

### **Articolo 5**

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE**

Superficie territoriale mq. 2.470

Possibilità edificatorie, Superficie Utile mq. 150

Usi previsti: RESIDENZIALE

TOTALE AREE PRIVATE (SF) mq. 2.470

TOTALE AREE PUBBLICHE da monetizzare mq. 162

così ripartite:

VP di Ambientazione mq. 102

Parcheggi pubblici mq. 42

### **Articolo 6**

#### **AREE DI USO PRIVATO E PRESCRIZIONI EDIFICATORIE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI DA REALIZZARE**

Sull'area che resterà di uso privato saranno realizzati MAX n.2 ABITAZIONI E RELATIVE PERTINENZE per una superficie utile complessiva Su = 150 mq così come individuati nella tavola 03, con destinazione d'uso RESIDENZIALE cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente.

L'edificazione dei lotti può avvenire mediante uno o più titoli abilitativi; il primo titolo sarà da presentare entro 5 ANNI (*vedi accordo*) dalla sottoscrizione della presente convenzione ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 e s.m.i., a pena di decadenza.



COMUNE DI CASINA

La progettazione di tali edifici dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle NTA del presente progetto urbano nonché nelle norme di cui al PSC, al RUE vigenti.

Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi sui singoli lotti è comunque subordinato al rilascio del permesso di costruire degli edifici.

Gli interventi dovranno rispettare tutto quanto contenuto nel parere del CUAV \_\_\_\_\_.

La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità degli interventi privati potrà essere presentata alla fine dei lavori di ogni titolo abilitativo e anche in forma parziale.

### **Articolo 7**

#### **OBBLIGAZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – (solo se ricorre) MONETIZZAZIONI**

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e spazi collettivi connesse alla realizzazione del piano, ai sensi della Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018, così come individuate negli specifici elaborati del progetto urbano, il cui costo stimato è di seguito riportato.

Il Piano urbano non prevede opere di urbanizzazione ma solo allacci privati agli edifici oggetto di costruzione (ENEL, Telecom, gas, acqua, scarico fognature nere).

A titolo di totale monetizzazione delle Dotazioni Collettive di U1 e U2, previste dagli artt. 23.1 comma 11 delle Norme di RUE, pari a:

VP = 120 mq;

PU1 = 42 mq;

il Soggetto attuatore produce attestazione di versamento, che costituisce allegato alla presente convenzione, dei seguenti importi:

(PU1) = mq 42 x 55 Euro/mq = 2.310 Euro

(VP) = mq 120 x 30 Euro/mq = 3.600 Euro