• COMUNE DI CASINA

ING. FABIO FILIPPI – STUDIO TECNICO

Via Don Pasquino Borghi n. 2 – CASINA

Tel. E fax: 0522609766

E-mail: fabiofilippi@libero.it

C.F. FLPFBA57B05B967G – p. iva:01083900355

Collaboratore: Geom. CREMASCHI PATRICK.

PROGETTISTA E D.L.

Ing. Fabio Filippi

COMMITTENTI:

Guidetti Daniela:

Giuseppe Stano:

DATA

05-11-2021

AGGIORNAMENTO

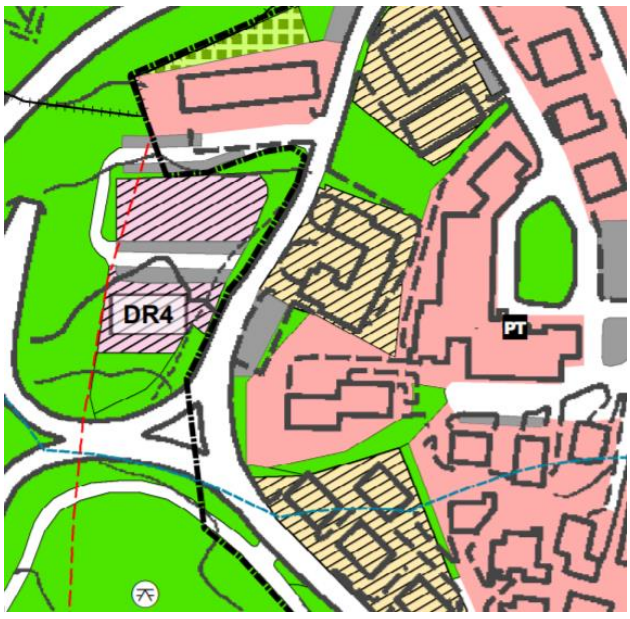
06/12/2021

PROGETTO: Proposta Accordo Operativo DR4 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.

Via Aldo Moro – Fg. 39 – Comune di Casina (RE)

16R

TITOLO: **SCHEMA DI CONVENZIONE – ACCORDO OPERATIVO - CRONOPROGRAMMA**



PROPOSTA ACCORDO OPERATIVO prot. 8584 dell'11/11/2021, relativo all'ambito DR4 di PSC, in Via Aldo Moro Zona Residenziale di espansione. Manifestazioni di interesse inviate mezzo PEC nel sett. 2018 al comune di Casina**.**

CONVENZIONE URBANISTICA

tra il Comune di Casina, Giuseppe STANO e Daniela GUIDETTI per l'attuazione dell'accordo operativo relativo all'ambito DR4 di PSC, **Via Aldo Moro Zona Residenziale di espansione Manifestazione di interesse inviata mezzo PEC** il sett. 2018 al comune.

REPUBBLICA ITALIANA

l'anno 2022, 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 _____;

Il sig. STANO Giuseppe nato a San Teramo In Colle il 09/01/1959
La sig.ra GUIDETTI Daniela nata a R.E. il 27/10/1962

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

- che i Soggetti attuatore hanno presentato la manifestazione di interesse inviata mezzo PEC il sett. 2018 al comune, 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 le ditte STANO Giuseppe e GUIDETTI Daniela di seguito indicate come Soggetto attuatore, hanno presentato la proposta di accordo operativo prot. n. 9870 dell'11/11/2021, ai sensi dell'art. 38

della LR 24/2017, finalizzato all'attuazione di un progetto urbano in località AREA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE CAPOLUOGO, a loro 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, a 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 da Tav. 2 a TAV. 10_____
- schema di convenzione urbanistica e cronoprogramma allegato TAV. 16R_____
- Computo Metrico Estimativo TAV. 19R_____
- documento di Valsat TAV. 14R_____
- relazione economico finanziaria TAV. 21R

- 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

i Soggetti attuatori come sopra rappresentati dichiarano e riconoscono 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 _____ comparto DR4_____;

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; fino al collaudo delle opere di urbanizzazione.
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 DR4, di cui in premessa, estesa per complessivi mq 5.582,45, e destinata dal PSC vigente a DR4 ambito di espansione residenziale da regolare con 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 39 mappali n. 556, n. 723, n. 726. n. 728, n. 315, n. 451, n. 454, n. 455, n. 487, n. 675, n. 677, n. 732, n. 746, n. 747, n. 748 e n. 749 per un totale catastale di mq 5.744,00

Articolo 5

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Superficie territoriale mq. 5.582,45

Possibilità edificatorie: Superficie Utile mq. 1.000 + mq. 200 di superficie complementare alla residenza più 700mq di superficie accessoria.

Usi previsti: residenziali per 1000mq oltre a 200mq di superficie complementare alla residenza e 700 mq di superficie accessoria.

Si veda scheda DR4, e ***pagine*** 102, 103 e 104 del Regolamento Edilizio Urbanistico: 3996 R.U.E. - Comune di CASINA ***- AMBITI DA RIQUALIFICARE ED AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI***

RESIDENZIALI **Art. 34.2 – Sub ambiti di trasformazione a prevalente funzione residenziale (DR)**

https://www.comune.casina.re.it/wp-content/uploads/2016/12/VOLP1-NORME-EDILIZIE.pdf

Si vedano anche articoli 111, 112, 113 e 114 delle "**Norme di attuazione con allegate schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento**" adottato con D.C. n.° 46 del 4/11/2008

Prescrizioni particolari:

TOTALE AREE PRIVATE (SF) mq. 3.340,44

TOTALE AREE PUBBLICHE da cedere mq. 2.242,01
così ripartite:
Verde pubblico mq. 621,27
Parcheggi pubblici mq. 356,10
Strade: mq. 887,39
Pedonali: mq. 377,25
AREE FUORI COMPARTO mq. 3073

Se sorgesse la necessità di favorire un insediamento importante per l'amministrazione comunale e ci fosse bisogno di una maggior superficie, si possono prendere in considerazione i 3.073 mq dei mappali 554, 676, 724, 725, 727 posizionati in continuità con il DR4 e con superficie ad andamento pianeggiante.

Le destinazioni sopra specificate rispettano le capacità edificatorie disposte dall'Accordo Operativo _____ e sono riportate nell'elaborato grafico TAV. 5 che nella scala 1:500 rappresenta il riferimento al progetto urbano per la redazione dei frazionamenti catastali.
Le aree pubbliche di cui sopra saranno cedute in piena proprietà al Comune secondo quanto contenuto nel successivo articolo 7.

Articolo 6
AREE DI USO PRIVATO E PRESCRIZIONI EDIFICATORIE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI DA REALIZZARE

Sull'area che resterà di uso privato il progetto prevede la realizzazione di n. cinque lotti, le loro dimensioni, le superfici degli immobili rappresentati in progetto ed anche il numero dei lotti possono variare in base alle necessità degli acquirenti, sempre nel rispetto degli indici di piano.

Le superfici utili sono trasportabili da un lotto all'altro sempre nel rispetto degli indici complessivi di piano; per una superficie utile complessiva Su = 1.000 mq + 200 mq di superficie complementare alla residenza + 700 mq di superficie accessoria, individuati parzialmente nella tavola 5, con destinazione d'uso compatibile con gli usi previsti dal regolamento e semmai da ampliare al momento della presentazione del P.D.C. dei singoli lotti; cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente.

L'edificazione dei lotti può avvenire mediante uno o più titoli abilitativi, da richiedere/presentare entro dieci 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, purché ciascun atto sia riferito a uno o più lotti fondiari interi, come individuato negli elaborati grafici del progetto urbano con la possibilità di variare il n° dei lotti, le loro dimensioni, le loro superfici, in base alle necessità degli acquirenti, sempre nel rispetto degli indici di piano. Le superfici utili, accessorie e complementari sono trasportabili da un lotto all'altro nel rispetto degli indici complessivi di piano.

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 delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1) riferite all'intero piano come meglio evidenziato negli elaborati di progetto. L'inizio dei lavori per gli interventi privati dovrà avvenire dopo o contestualmente a quello relativo alle opere di urbanizzazione.
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 solo in seguito al deposito del collaudo tecnico funzionale delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, pena la sua inefficacia.

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.

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti interne/esterne al comparto:
Per le singole voci ed i relativi prezzi si veda la tav. 10: RELAZIONE FINANZIARIA E CME

 gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua e gas; € 12.886,20
 la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche; € 24793,04
 gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti; € 1.000
 la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica; € 25.672,43
 gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni: €. 3.693,50
 le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento; € 62.533,08
 le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale €. 2.846,24,40

Totale € 133.029,29

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:
a) cedere a titolo gratuito al Comune di Casina, con le modalità indicate al successivo art. 11, la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, per una superficie complessiva di circa mq. 2.291,61 meglio evidenziata nell'elaborato TAV. 5 del progetto urbano, ed individuate catastalmente nel foglio n. 39 del Comune di Casina dai mappali: n. 556, n. 723, n. 726. n. 728, n. 315, n. 451, n. 454, n. 455, n. 487, n. 675, n. 677, n. 732, n. 746, n. 747, n. 748 e n. 749.
c) eseguire a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previsti nel Piano stesso, insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera "a" e come meglio illustrato nella TAV .11 RELAZIONE TECNICA GENERALE e negli elaborati progettuali.

Tali opere sono subordinate al rilascio del permesso di costruire da richiedere obbligatoriamente entro due anni dalla sottoscrizione della presente convenzione ai sensi dell'art. 4 comma 5 della LR 24/2017, a pena di decadenza della stessa,
f) cedere al Comune le opere di urbanizzazione realizzate e descritte alle precedenti lettera c). La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 11;
g) mantenere in uso pubblico, secondo le norme del Codice civile sulle servitù prediali, le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti individuate nella tav. 5.

La costituzione della servitù all'uso pubblico sarà effettuata con le stesse modalità, condizioni e tempi e con lo stesso atto pubblico di cui alla lettera f);
h) versare al Comune il saldo se dovuto, tra la quota del contributo di cui agli artt. 30 e 34 della legge regionale n. 15/2013 (U1, U2, D ed S) e i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a carico del soggetto attuatore ed elencate alle precedenti lettere c) ed e). I contributi che precedono verranno determinati e versati secondo la disciplina di cui alla Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018.
Nessun conguaglio è previsto a favore del Soggetto attuatore nel caso in cui l'importo delle opere a scomputo ecceda l'importo del contributo di cui sopra.

Art. 8
PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La richiesta di permesso di costruire dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dagli strumenti comunali vigenti e dalla presente convenzione.
Le opere progettate dovranno essere complete e funzionali in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente alla realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per quanto inerente a una adeguata segnaletica verticale ed orizzontale. Il progetto dovrà altresì contenere un quadro economico del costo di realizzazione delle opere da redigersi con riferimento al vigente "*Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia-Romagna come previsto dall'art. 33 della L.R. n. 18/2016",* che dovrà essere verificato dal Servizio Tecnico competente, il quale procederà alla quantificazione degli importi scomputabili dal contributo di costruzione. L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al comune ed è riferito, esclusivamente, al computo metrico estimativo delle opere da realizzare al netto di spese tecniche, sicurezza ed IVA. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono, tassativamente, escluse dallo scomputo.
Al progetto definitivo ed esecutivo delle opere potranno essere apportate modifiche per adeguarlo ad esigenze operative sopraggiunte in corso d'opera, concordate con gli uffici comunali preposti e con la Direzione Lavori.

Articolo 9
ESECUZIONE E CONVALIDA OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire prima degli interventi edificatori privati.
I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dal permesso di costruire ed eventuali proroghe dovranno essere espressamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 7 della presente convenzione, potranno essere direttamente realizzate qualora non superino la soglia minima di cui all'art. 35 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. - codice dei contratti – e siano direttamente funzionali all'intervento.
Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi di cui al precedente articolo, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente
La Direzione dei lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dal Soggetto attuatore, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata a cura degli uffici tecnici comunali.
L'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dal permesso di costruire e la realizzazione sarà certificata, su richiesta del Soggetto attuatore, dall'ufficio comunale competente tramite la nomina di un tecnico collaudatore, che, con tale atto, sancirà l'idoneità delle opere all'uso pubblico e alla loro destinazione specifica.
All'atto di collaudo dovranno essere allegati a cura e spese del Soggetto attuatore:
 il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti;

Articolo 10
COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE
Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere).
Il collaudo deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del relativo progetto.
Il collaudo e la presa in carico delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 potranno avvenire anche per singoli stralci attuativi. In ogni caso, il collaudo finale di tutte le già menzionate opere dovrà concludersi non prima di 1 mese e non oltre 3 mesi dalla data della loro ultimazione, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, fatta eccezione per le opere oggetto di consegna anticipata di cui all'art. 11 della presente convenzione.
Il collaudo, da attuarsi in corso d'opera, sarà a carico del Soggetto attuatore ed effettuato da tecnici nominati in accordò con l'Amministrazione Comunale.
Qualora il tecnico collaudatore verifichi, in corso d'opera o dopo la fine lavori, difformità, carenze o vizi costruttivi in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, rispetto a quanto previsto negli atti progettuali e nel quadro economico, lo stesso comunicherà all'amministrazione comunale ed al soggetto attuatore le difformità rilevate, ordinando a quest'ultimo di realizzare, secondo i principi della buona tecnica, i lavori necessari a riallineare l'esecuzione delle opere agli atti di progetto.
Sarà sua cura comunicare all'Amministrazione Comunale anche eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere rispetto al cronoprogramma allegato, per l'applicazione di quanto previsto al successivo art. 14, comma 3.
A titolo di garanzia da vizi e difetti occulti, il Soggetto attuatore si obbliga direttamente ad intervenire, entro 30 giorni dalla denuncia dei vizi, con le opere necessarie a risolvere gli stessi per un periodo di due anni successivi alla presa in carico da parte del Comune.

Resta, comunque, valida la garanzia di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice civile per "difformità e vizi dell'opera", "difetti dell'opera" e "rovina e gravi difetti dell'opera".
Restano esclusi tutti quei danni procurati dall'uso e/o dai successivi interventi disposti dall'Amministrazione Comunale e non addebitabili a deficienze di esecuzione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore o a scarsezza dei materiali e dei manufatti impiegati.

Articolo 11
CESSIONE AL COMUNE DI AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE
A seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7, le cessioni delle aree e delle opere avverranno tempestivamente mediante uno o più atti pubblici, le cui spese complessive saranno interamente a carico del Soggetto attuatore. È facoltà del Comune richiedere la presa in consegna anticipata anche di parti funzionali di opere di urbanizzazione ultimate, prima della formale cessione, previo collaudo delle opere eseguite.
Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero in caso di anticipata richiesta da parte del Comune e per gli appezzamenti destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione e comunque fatta salva la facoltà di escussione della garanzia fideiussoria come meglio specificato all'art. 14.

Articolo 12
MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
La manutenzione e l'efficienza di tutte le opere di urbanizzazione realizzate rimane a carico del Soggetto attuatore sino all'avvenuta presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale che dovrà avvenire entro i termini di cui al precedente art. 11.

Articolo 13
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
Il contributo di cui al titolo III della L.R. n. 15/2013 sarà determinato sulla base della vigente delibera consigliare disciplinante il contributo di costruzione.
Relativamente alla quota del contributo di cui agli artt. 30 e 34 della stessa legge (U1, U2, D ed S), qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 della presente convenzione, realizzate a carico del Soggetto Attuatore, superi l'importo ricavato dall'applicazione della vigente disciplina, nulla sarà versato al Comune; nel caso risulti di importo inferiore, sarà dovuta al Comune la relativa differenza.

Articolo 14
GARANZIA FINANZIARIA
Il Soggetto attuatore produce, in favore del Comune, cauzioni finanziarie mediante idonee fideiussioni assicurative/bancarie a prima richiesta, da rinnovarsi annualmente in maniera automatica,

concordate preventivamente con il competente servizio comunale, per un importo pari al 100% di quello complessivo delle opere di urbanizzazione così come riportato nel quadro economico, parte integrante del progetto urbano, e del valore delle aree da cedere sulle quali le predette opere insistono, corrispondenti ad euro _____, acquisite al protocollo generale del Comune al n. _____ del giorno mese anno.
Le garanzie finanziarie saranno svincolate su richiesta del Soggetto attuatore dopo che l'Amministrazione comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione, a perfetta regola d'arte, e ricevuto in proprietà le aree di tutte le opere di urbanizzazione previste in cessione dalla presente convenzione.
La parziale esecuzione e la parziale cessione delle opere non dà diritto allo svincolo della fideiussione, che rimarrà in essere fino al collaudo, con esito positivo, di tutte le opere e la loro cessione al Comune, salvo la riduzione del suo importo qualora, su richiesta dell'attuatore, il Comune di Casina lo ritenesse possibile, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore o aventi causa; tale puntualità nell'esecuzione delle opere potrà essere garantita tramite Stati di Avanzamento Lavori e quindi su indicazione del collaudatore in corso d'opera.
Nel caso non si ottemperasse agli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 nei termini previsti dal cronoprogramma allegato, e/o si ottemperasse soltanto in parte, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune e successivo atto di diffida e messa in mora, con un preavviso non inferiore a due mesi, si escuterà la garanzia fideiussoria, fatta salva la rivalsa civilistica nel caso di mancata o non corretta esecuzione delle opere.
Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi e quanto si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, secondo il progetto approvato, in sostituzione del Soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia fideiussoria, salva la rivalsa sui soggetti attuatori nei modi e con i privilegi delle Imposte Dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.
Il Comune escuterà altresì le fideiussioni nei casi di cui all'art. 10 qualora gli interventi dovuti non vengano attivati entro 90 giorni dalla denuncia formale dei vizi e ultimati entro il termine comunicato dall'amministrazione comunale.

Articolo 15
MODALITA' ATTUATIVE E MODIFICHE
L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel progetto urbano non è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie, l'articolazione dei parcheggi e verde di urbanizzazione primaria e la delimitazione dei lotti di intervento.
Non costituiscono modifiche sostanziali al progetto urbano quelle che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti planivolumetrici, purché da esse non derivi aumenti della superficie utile massima consentita; tuttavia, le stesse dovranno essere sottoposte all'approvazione della Giunta Comunale previo parere della competente CQAP.

Articolo 16

SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, sono a totale carico del Soggetto attuatore. Sono previste a carico del Soggetto attuatore anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in Casina di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinto catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI Casina foglio 39, mappali: n. 556, n. 723, n. 726. n. 728, n. 315, n. 451, n. 454, n. 455, n. 487, n. 675, n. 677, n. 732, n. 746, n. 747, n. 748 e n. 749.

Allegato:

Cronoprogramma delle opere pubbliche previste nel progetto urbano;

_____

_____

CRONOPROGRAMMA

NOME ATTIVITA'	DURATA
Allestimento di cantiere	2 g
Realizzazione della recinzione e sistemazione degli accessi al cantiere	4 g
Realizzazione della viabilità del cantiere	12 g
Allestimento di servizi igienico-assistenziali del cantiere	2 g
Scavo di sbancamento generale	4 g
Formazione di fondazione stradale e pedonali	27 g
Formazione di rilevato stradale	28 g
Formazione di manto di usura e collegamento	18 g
Risezionamento del profilo del terreno	18 g
Getto in calcestruzzo per opere d'arte in lavori stradali	15 g
Lavorazione e posa dei pozzetti per opere d'arte in lavori stradali	12 g
Posa di conduttura del gas	15 g
Posa di conduttura idrica	15 g
Posa di conduttura elettrica	15 g
Posa di conduttura telefonica	10 g

Posa di linea fognaria	15 g
Pozzetti di ispezione e opere d'arte	15 g
Montaggio di apparecchi illuminanti piazzale	10 g
Posa di segnaletica orizzontale e verticale stradale	5 g
Sistemazione verde	4g
SOMMANO	**238 g**

+40% per festivi e prefestivi = **333 giornate complessive.**

Il tecnico

Fabio ing. Filippi