



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

SCHEMA DI CONVENZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

denominato

“PIANO DI RECUPERO DI MONTE PALERO”

regolante i rapporti tra il Comune di Sala Baganza e l'Ing. Giovanni Ficai, in prosieguo definito come proponente, per l'esecuzione di Piano di Recupero di Iniziativa Privata ex artt. 13 e 28 della legge 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni e integrazioni ed artt. 28 e 30 della legge 5/8/1978 n.457 e artt. 31 e 35 della legge regionale 24/03/2000 n.20 e successive modificazioni e integrazioni.

Il giorno del mese di dell'anno in Sala Baganza.

PREMESSO

- che il Comune di Sala Baganza è dotato, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 23/07/2013 esecutiva a norma di legge, di Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e di Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), di cui agli artt. 28 e 29 della Legge regionale Emilia Romagna 24/3/2000, n. 20 e successive modificazioni e integrazioni.

-che il Comune di Sala Baganza ha provveduto, con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 24.09.2015, all'approvazione del PSC e del RUE.

- che con deliberazione di Consiglio Comunale N° del .../.../.... è stato approvato il Piano di Recupero di iniziativa privata denominato “Piano di Recupero di Monte Palero”.



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

- che il proponente è proprietario delle aree oggetto del Piano di Recupero, che comprendono i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza al Foglio 30, Mappali 15-18-19-20-26-27-28-29-30-43-88, e gli immobili siti nel Comune di Sala Baganza censiti al N.C.E.U. del Comune di Sala Baganza al Foglio 30, Mappale 16 sub. 1-2-3-4 per complessivi mq 775;

- che dette aree risultano destinate dal P.S.C. vigente nel Comune a “Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (Art. 9.7)” e che detti immobili sono destinati dal P.S.C. vigente nel Comune a “Nuclei rurali di antico insediamento (Art. 4.2)”;

- che il proponente intende dare luogo all’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto necessaria all’insediamento abitativo;

-che è il progetto di Piano di Recupero è stato redatto a firma dell’Arch. Pier Carlo Bontempi con studio in Gaiano di Collecchio (PR) Strada Nazionale 96.

VISTA

- la legge 17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la legge 28.1 1977, n.10 e la legge 5.8.1978, n.457;

- i DD.MM. 1.4.1968, n. 1404 e 2.4.1968, n. 1444;

- la legge regionale 12.1.1978, n. 2;

- la legge regionale 7.12.1978, n. 47 e s.m.;

- la legge regionale 8.11.1988, n. 46;

-il PSC e il RUE adottati con deliberazione di C. C. n. 41 del 23.07.2013;

- la delibera del Consiglio Comunale n°.....del.....vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati sia il progetto di Piano di Recupero e i progetti



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

di massima per la realizzazione degli interventi previsti dallo stesso, che la presente convenzione;

- il progetto di Piano di Recupero per la realizzazione degli interventi in esso previsti, costituito dagli elaborati richiesti dall'articolo 36 della L.R. 47/78.

IL PROPONENTE

si obbliga espressamente a qualsiasi titolo e per qualsiasi motivo ad assumere senza alcuna riserva gli impegni in ordine agli interventi sull'area di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati.

ART.1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Si precisa che:

- Il presente atto è da considerarsi vincolante per il proponente in solido fino al suo completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

- Tutte le premesse sono da considerarsi parte integrante della convenzione.

ART.2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento, che risulta destinata dal P.S.C. vigente nel Comune parte a "Nuclei rurali di antico insediamento" e parte a "Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale", è ricompresa in un unico comparto soggetto ad intervento urbanistico preventivo a mezzo di Piano di Recupero di iniziativa privata, dell'estensione complessiva di mq. 14300, così suddivisa:

A) superficie territoriale mq. 3500, così suddivisa:

a) mq. 37,50 per aree di urbanizzazione primaria (U1), di cui:

- mq 0,00 per superficie a strade, marciapiedi e aiuole;



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

- mq 37,50 per superficie a parcheggi pubblici (P1);

b) mq.3462,50 per aree di Superficie Fondiaria (Sf)

La superficie lorda degli edifici esistenti recuperabili nell'ambito del comparto è di mq. 775 circa. La superficie utile degli edifici esistenti è mq. 219,11 mentre la superficie accessoria è di mq. 403,68.

La superficie lorda degli edifici recuperati e di nuova edificazione è di mq. 1100.

La superficie utile complessiva degli edifici di progetto è di mq. 461,38 mentre la superficie accessoria è di mq 316,10.

ART.3 AREE, ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

In osservanza ai disposti della legge urbanistica vigente e del DPR 380/2001, nonché della legge regionale 30.07.2013 n. 15, il proponente si obbliga, con riferimento alla citata delibera del C.C. n..... del inerente gli oneri di urbanizzazione:

a) a realizzare a propria cura e spese, anche per stralci funzionali, le opere di urbanizzazione primaria saranno individuate dal relativo progetto esecutivo a supporto dell'autorizzazione all'intervento, comprendenti tutte le reti tecnologiche di servizio ed i relativi allacciamenti.

Tali opere saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Detto controllo avverrà con le seguenti modalità:

-mediante sorveglianza in corso d'opera,

-mediante verifica delle opere per un periodo di sei mesi a decorrere dal completamento dei lavori, per accertare il buon funzionamento delle opere.

-In particolare le reti relative ai servizi tecnologici saranno eseguite secondo le disposizioni degli enti preposti istituzionalmente (ENEL, ACQUEDOTTO DI MONTE BOSSO ect.) e risultanti da accordi preliminari.

Le opere e i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura e spese del proponente. Il certificato di collaudo definitivo



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

dovrà comunque essere emesso entro 7 mesi dalla raccomandata del proponente attestante l'ultimazione dei lavori.

Ai soli fini del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità o usabilità degli edifici e ove non sia ancora stato rilasciato il certificato definitivo delle opere di urbanizzazione, l'Ufficio Tecnico Comunale attesterà, previa verifica, il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria.

-Il proponente è tenuto a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra alla garanzia ed agli obblighi disciplinari degli articoli 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

-All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati sono trasferiti in proprietà al Comune ovvero agli enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Prima del rilascio delle singole concessioni relative agli interventi edilizi previsti, il proponente dovrà:

- 1) A corrispondere al Comune di Sala Baganza, alla sottoscrizione del presente atto, la somma di €5935,65 quale onere sostitutivo delle aree di urbanizzazione secondaria mancanti e dovute (DTC), computate col parametro di €/mq 35 sui mq 169,59 non ceduti, ai sensi della delibera di CC. n. 86/2012 ed atti conseguenti.
- 2) Impegnarsi a presentare idonee garanzie finanziarie in relazione agli impegni assunti con la presente convenzione, e in particolare al precedente punto a), e più precisamente a costituire una cauzione di €6513,82 pari al 100% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui è prevista la diretta realizzazione. Detta cauzione dovrà essere costituita prima dell'inizio dei relativi lavori mediante polizza assicurativa per l'importo sopracitato e dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

A fronte della diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore del Comune di Sala Baganza, in sede di rilascio dei titoli edilizi



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

abilitativi, scorporerà, dalla somma eventualmente dovuta a titolo di contributo, l'onere relativo all'urbanizzazione primaria.

L'inadempienza, l'incompletezza e l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrata dagli uffici Tecnici Comunali competenti, autorizzerà l'amministrazione Comunale, previo preavviso notificato al proponente, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o vincolate a titolo di cauzione e facendo gravare sullo stesso proponente l'eventuale maggior spesa. Lo svincolo della suddetta cauzione avverrà pertanto ad esteso collaudo favorevole definitivo.

Qualora invece siano riscontrate gravi difformità, l'amministrazione Comunale, previa diffida, dichiarerà decaduta la relativa concessione con conseguente inefficacia ed inoperatività della presente convenzione, senza pregiudizio per le sanzioni penali ed amministrative.

b) a cedere al Comune di Sala Baganza le aree per le opere di urbanizzazione primaria individuate nel citato progetto esecutivo nelle quantità non inferiori a quelle di seguito riportate:

mq 37,50 per urbanizzazioni primarie: Parcheggi pubblici (P1);

c) a fronte della completa e diretta esecuzione da parte del proponente di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal PDR l'Amministrazione Comunale scomputerà dagli oneri di Concessione Edilizia una quota corrispondente al 100% dell'intero costo di realizzazione così come derivante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

ART.4 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Il proponente dovrà comunicare al Comune la data di inizio dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione previste.



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avere inizio entro un anno dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire.

Durante il corso dei lavori, il Comune avrà la facoltà di eseguire i controlli e le ispezioni che riterrà necessarie al fine di assicurare che le opere siano eseguite conformemente ai progetti esecutivi.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere in ogni caso completate nei termini di dieci (10) anni dal rilascio della prima concessione ad edificare e, comunque, prima della relativa conformità edilizia.

Contestualmente all'inizio dei lavori, il proponente nominerà il collaudatore, che avrà titolo per accedere in qualsiasi momento al cantiere per tutte le verifiche ritenute necessarie.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione è assoggettato alla disciplina ed alle procedure di cui all'art. 141 del D.Lgs. 163/2006.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo parziale in corso d'opera ed a collaudo definitivo. Resta inteso che qualora gli Enti gestori provvedessero preliminarmente ed autonomamente al collaudo degli impianti o delle reti di competenza, i relativi certificati dovranno essere necessariamente recepiti in fase di collaudo finale.

L'amministrazione comunale provvederà allo svincolo parziale della cauzione alla presentazione dei certificati di collaudo da parte degli Enti gestori delle singole reti stornandone proporzionalmente l'importo.

Lo svincolo definitivo delle cauzioni avverrà a collaudo finale favorevole.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso, per le opere ed impianti, entro sei (6) mesi dalla certificazione del proponente attestante l'ultimazione dei lavori redatta in contraddittorio con il Direttore dei lavori e l'Ufficio Tecnico Comunale.

La inadempienza, l'incompletezza e la inidonea esecuzione delle opere previste, il mancato rispetto delle destinazioni d'uso, riscontrate dagli Uffici Comunali competenti, autorizzerà l'Amministrazione Comunale, previo preavviso, con imposizione di termini, notificato al proponente, ed in caso di persistente inadempienza della stessa, a provvedere



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

d'ufficio, utilizzando le somme versate a garanzia e facendo gravare sul proponente l'eventuale maggior spesa.

Qualora siano riscontrate difformità, l'Amministrazione Comunale, previa diffida, potrà revocare la concessione all'intervento.

ART.5 VARIANTI

Qualsiasi variante, che modifichi sostanzialmente, anche in parte, l'impianto urbanistico e tipologico del Piano, dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione del Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge. Non si intende modifica sostanziale quella derivante dal recepimento di specifiche prescrizioni da parte delle Autorità competenti, come neppure le modifiche alla destinazione d'uso che rientrano tra quelle definite come ammesse o compatibili dalle norme tecniche d'attuazione e dai relativi elaborati grafici di progetto.

Parimenti non s'intendono modifiche sostanziali quelle relative ad esigenze di variazione ai servizi tecnologici nonché le variazioni di lieve entità all'estensione delle diverse zone e unità minime d'intervento la cui esatta definizione è demandata alla fase esecutiva e al relativo frazionamento.

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme d'attuazione del Piano di Recupero, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti.

Non è considerata variante e pertanto è sempre ammessa, purché sia conforme al regolamento urbanistico edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di Recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti, l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano di Recupero.



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 4, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART.6 TEMPI D'ATTUAZIONE

L'esecuzione dell'intervento, sia in termini di opere di urbanizzazione che di specifica edificazione, potrà avvenire in toto ovvero mediante gli stralci funzionali previsti con il progetto di PDR che coincidono con le singole unità minime di intervento.

I relativi lavori dovranno essere iniziati, previa comunicazione scritta al Comune, entro un anno dalla data di rilascio di permessi di costruzione o di presentazione delle relative SCIA. La durata prevista per l'attuazione degli interventi di cui al presente PDR è di anni dieci (10) dalla data di sottoscrizione del presente atto con facoltà di proroga da parte dell'Amministrazione Comunale.

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte del proponente, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano di Recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.

In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Ogni singolo edificio può essere usato e ritenuto agibile qualora sia dotato dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3.

In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di dieci (10) anni. Entro lo stesso termine il proponente deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero.

**ART.7 ALIENAZIONI, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE
CESSIONE DELLE AREE**

Il proponente dovrà trasferire, negli atti di eventuale compravendita delle aree o degli immobili oggetto del Piano di Recupero o del suo stralcio funzionale autorizzato, i patti qui sottoscritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune.

In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del proponente, e quindi ai relativi patti, il proponente stesso verrà ritenuto responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune.

Le spese di registrazione e conseguenti al presente atto vengono assunte dal proponente, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti. Il



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

proponente autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ART.8 PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di Piano di Recupero è composto da:

- 1) Titolo ad intervenire
- 2) Elenco precedenti edilizi
- 3) Dichiarazione sul forno ante 1949
- 4) Schema di Convenzione
- 5) Norme Tecniche d'Attuazione
- 6) Tabella dati
- 7) Estratto del vigente Piano
- 8) Carta degli ambiti e delle trasformazioni territoriali
- 9) Carta unica del territorio
- 10) Patrimonio edilizio dei nuclei di insediamento storico – Scheda n.4
- 11) Relazione Illustrativa
- 12) Documentazione fotografica
- 13) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- 14) Domanda di autorizzazione allo scarico
- 15) Richiesta di autorizzazione per interventi in area sottoposta a vincolo idrogeologico
- 16) Asseverazione conformità urbanistica
- 17) Dichiarazione in merito al superamento delle barriere architettoniche
- 18) Dichiarazione terre e rocce da scavo
- 19) Modulo richiesta permesso di costruire
- 20) Modulo asseverazione permesso di costruire
- 21) Allegato dati geometrici altri immobili



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

- 22) Modello ISTAT
- 23) Relazione geologica

Elaborati Grafici:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico – Stato di fatto 1:500
- Tav. 2 Estratto catastale
- Tav. 3 Vincolo forestale e Vincolo idrogeologico
- Tav. 4 Inquadramento urbanistico – Progetto 1:500
- Tav. 5 Planimetria generale – Stato di fatto e Progetto 1:200
- Tav. 6 Unità minime d'intervento – Progetto 1:200
- Tav. 7 Impianti a rete – Stato di fatto e Progetto 1:200
- Tav. 7a Opere di urbanizzazione –Progetto
- Tav. 8 Individuazioni delle superfici – Progetto 1:100
- Tav. 8a Individuazioni delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso– Progetto 1:100
- Tav. 9 Prospetti d'insieme - Stato di fatto 1:100
- Tav. 10 Prospetti d'insieme - Stato di fatto 1:100
- Tav. 11 Casa padronale. Piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto 1:100
- Tav. 12 Ex stalla, Barchessa e Cappella. Piante, prospetti, sezioni - Stato di fatto 1:100
- Tav. 13 Prospetti d'insieme - Progetto 1:100
- Tav. 14 Prospetti d'insieme - Progetto 1:100
- Tav. 15 Casa padronale. Piante, prospetti e sezioni - Progetto 1:100
- Tav. 16 Ex Stalla e Cappella. Piante, prospetti e sezioni - Progetto 1:100
- Tav. 17 Casa Torre e Barchessa. Piante, prospetti e sezioni - Progetto 1:100
- Tav. 18 Veduta Est e Nord - Progetto 1:100
- Tav. 19 Veduta Ovest e Sud - Progetto 1:100



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

Il progetto di Piano di Recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti elencati nel presente articolo quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Per tutta la durata della convenzione il proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 2 copie degli elaborati di cui al presente articolo, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART.9 CONTROVERSIE E SANZIONI

Per quanto non contemplato nella presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di leggi e provvedimenti già citati in premessa, nonché al RUE e PSC vigenti nel Comune di Sala Baganza.

Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con il presente atto, le parti si rimettono sin da ora al giudizio di un collegio arbitrale, di cui due arbitri nominati dalle parti, le quali sceglieranno di comune accordo il terzo arbitro. Detto collegio arbitrale deciderà secondo equità e senza obblighi del rispetto di particolari formalità.

Ove mancasse l'accordo sulla scelta del terzo arbitro, questi sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Parma.

Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate, oltre a quanto previsto al precedente art.3, le sanzioni di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di Sala Baganza.



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

Strada Nazionale 96 • 43044 Gaiano di Collecchio (Parma) • Italia
tel. (+39) 0521809900 • fax (+39) 0521809901
www.piercarlobontempi.it