

COPIA

Deliberazione N. 65  
in data 04/06/2015  
Prot.



## COMUNE DI GUALTIERI

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

### Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

**Oggetto:** APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO DI ACCORDO DA SOTTOSCRIVERSI TRA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED EDIL STIRPARO SNC DEI F.LLI STIRPARO, PANIZZI DAMIANO CORANI SEILA PER INTERVENTO AD EDIFICARE DA INSERIRE NEL PRIMO POC

L'anno duemilaquindici, addì quattro del mese di giugno alle ore 18.30 nella Residenza Municipale per riunione di Giunta.

Eseguito l'appello, risultano:

<b>Presenti:</b>	<b>Assenti:</b>
BERGAMINI RENZO                      Sindaco STECCO MARCELLO                    Vice Sindaco VERONESI ANTONELLA                Assessore MONTICELLI LUCA                    Assessore ZANI KATIA                              Assessore	
<b>Totale Presenti:     5</b>	<b>Totale Assenti:     0</b>

Assiste alla seduta il Sig. GANDELLINI STEFANO Segretario del Comune.

Il Sig. BERGAMINI RENZO, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**Oggetto:** APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO DI ACCORDO DA SOTTOSCRIVERSI TRA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED EDIL STIRPARO SNC DEI F.LLI STIRPARO, PANIZZI DAMIANO CORANI SEILA PER INTERVENTO AD EDIFICARE DA INSERIRE NEL PRIMO POC

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- 1) che la società EDIL STIRPARO s.n.c. dei F.lli Stirparo è proprietaria di immobili siti in Gualtieri, censiti al Catasto Terreni del Comune di Gualtieri al foglio 9 mappale 281 e mappale 298, quest'ultimo censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 mappale 298 sub. 10 Cat. C/2;
- 2) che il sig. PANIZZI Damiano è proprietario di immobile sito in Gualtieri, censito al Catasto Terreni del Comune di Gualtieri al foglio 9 mappale 298, censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 mappale 298 sub. 11 Cat. A/3;
- 3) che la sig.ra CORANI Seila è proprietaria di immobile sito in Gualtieri, censito al Catasto Terreni del Comune di Gualtieri al foglio 9 mappale 298, censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 mappale 298 sub. 12 Cat. A/3;
- 4) che il Consiglio Comunale di Gualtieri ha approvato con deliberazione n. 14 del 03.04.2014, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Gualtieri;
- 5) che il Consiglio Comunale di Gualtieri ha approvato con deliberazione n. 15 del 03.04.2014, il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del Comune di Gualtieri;
- 6) che nella Tavola PS2 NORD "Ambiti e sistemi strutturali" del Piano Strutturale Comunale i terreni di cui ai sopraestesi punti 1), 2) e 3), sono classificati come Centri Storici, normati dall'articolo 10.5 delle Norme di Attuazione Vol. PS2;
- 7) che nella Tavola 4A "Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale" del Regolamento Urbanistico Edilizio, i terreni di cui ai sopraestesi punti 1), 2) e 3), sono classificati come Centri Storici, normati dall'articolo 31 e seguenti, delle Norme edilizie ed urbanistiche;
- 8) che nella Disciplina Particolareggiata del Sistema Insediativo Storico, Tavola RUE 1E, gli edifici di cui ai sopraestesi punti 1), 2) e 3) sono classificati come "Palazzina, Villino", in parte (sub. 10) di valore ambientale, in parte (sub. 11 e 12) di valore tipologico;
- 9) che nella Disciplina Particolareggiata del Sistema Insediativo Storico, Tavola RUE 2E, gli edifici di cui ai sopraestesi punti 1), 2) e 3), sono soggetti a Ristrutturazione Edilizia con Vincolo Conservativo RVP, e sono compresi in una unica unità minima di intervento, corrispondente al mappale 298;
- 10) che l'articolo 10.5 delle Norme di Attuazione del P.S.C. Volume PS2, dispone, tra il resto e per quanto qui di interesse, ai comma 6 e 7, che:  
*"Il POC individua gli interventi da attuarsi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale dei centri e nuclei storici, per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni, per lo sviluppo delle attività economiche e sociali, per la tutela e valorizzazione del tessuto storico, per la riqualificazione urbanistica degli insediamenti. Il POC individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n.19 del 1998 ai sensi dell'Art.A-7 della Lg.Rg. 20/2000 e s.m.i."*
- 11) che l'articolo 31.4 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE, stabilisce che:  
*"1. Gli interventi urbanistici preventivi possono essere previsti dall'Amministrazione*

*Comunale in sede di POC, eventualmente anche su proposta dei privati, in tutte le aree sottoposte a disciplina particolareggiata, tutte le volte che per un più razionale coordinamento dell'attività edificatoria si rende necessario attivare progetti di ristrutturazione urbanistica per reperire spazi pubblici o di uso pubblico funzionali alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti. Il POC individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n.19 del 1998 ai sensi dell'Art.A-7 della Lg.Rg. 20/2000 e s.m.i..*

*2. La strumentazione esecutiva (Piano o programma di riqualificazione urbanistica), attraverso un approfondimento delle analisi e una più capillare lettura filologica degli immobili, potrà prevedere categorie normative d'intervento e vincoli tipologici diversi da quelli riportati negli elaborati della disciplina particolareggiata ivi comprese possibilità di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore o in contrasto con l'ambiente storico. Tali modifiche dovranno essere formate/approvate ai sensi di legge.*

*3. In sede di elaborazione dei piani di riqualificazione urbanistica di cui al presente articolo andranno definite le unità minime d'intervento da assoggettare a convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e per la cessione delle aree pubbliche eventualmente previste nel comparto; i limiti di altezza e gli indici fondiari da osservare nei casi di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore e di edificazione delle aree libere, fermo restando che il volume utile costruibile non potrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona storica (ambiti "CS" e "NS") in cui l'intervento ricade e in nessun caso potrà superare il volume lordo dei contenitori oggetto del piano di riqualificazione urbanistica."*

- 12) che il Comune, con deliberazione nr. 89 assunta in data 21.06.2014 dalla Giunta Comunale, ha dato corso alle forme di consultazione, partecipazione e concertazione con le associazioni economiche e sociali finalizzate alla predisposizione del Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 24.3.2000 n 20, provvedendo altresì, con atto in data 24.06.2014, a diramare avviso pubblico di censimento degli interventi ad edificare da inserire nel POC;
- 13) che con atto ricevuto dal Comune in data 08.10.2014 al numero 9056 di protocollo, i Proponenti hanno formulato, ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 20/2000 nonché delle disposizioni contenute nel PSC e nel RUE richiamate ai punti precedenti, proposta di inserimento nel POC degli immobili di cui ai sopraestesi punti 1), 2), 3), al fine di prevedere un intervento di ristrutturazione urbanistica, individuando in particolare per l'edificio di cui al mappale 298 sub. 10, una diversa categoria normativa d'intervento ed un diverso vincolo tipologico, rispetto a quello riportato negli elaborati della disciplina particolareggiata sopra richiamati, prevedendo la demolizione e ricostruzione dell'immobile, ritenuto privo di valore ed in contrasto con l'ambiente storico, integrando e coordinando la progettazione, anche in funzione del reperimento di spazi pubblici per dotazioni territoriali e della riqualificazione dell'insediamento, costituendo un'unica unità minima di intervento da assoggettare a PUA di iniziativa privata;
- 14) che quanto richiesto comporta come detto la modifica delle categorie di intervento attribuite ai singoli edifici dalla disciplina particolareggiata, determinando la necessità di variare gli strumenti urbanistici generali (PSC e/o RUE);
- 15) che il Comune ha sottoscritto in data 23.01.2014 un atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24.03.2000 n. 20 con la società SMIA spa, il quale prevede, tra il resto, la cessione in permuta da parte di SMIA stessa al Comune di Gualtieri, degli immobili identificati al catasto terreni al foglio 9 particelle 284, 285, 287, 289;
- 16) che gli immobili di cui al sopraesteso punto 15) sono stati classificati dal RUE approvato, come "*Dotazioni territoriali*" ed in particolare "*Attrezzature amministrative e*

*civili di rilievo comunale DTCC*” normate dall’articolo 41.2 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche;

- 17) che per la particolare conformazione e posizione delle aree di cui al sopraesteso punto 1), risulta difficoltoso collocarvi i parcheggi di urbanizzazione primaria richiesti e la dotazione di verde pubblico;
- 18) che per quanto riguarda la dotazione di verde pubblico il Comune ammette la monetizzazione ai sensi dell’articolo 31.8 comma 4 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche;
- 19) che per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pubblici il Comune ne ammette la realizzazione sui terreni identificati al catasto terreni al foglio 9 particella 289, per i quali è in corso di predisposizione l’atto di acquisizione in permuta, in ragione della utilità degli stessi, anche in funzione dei futuri interventi di recupero degli immobili per finalità pubbliche;
- 20) che in ragione di quanto indicato al precedente punto 19), mettendo il Comune a disposizione l’area di intervento, è richiesta ai Proponenti la realizzazione di una superficie per parcheggi di urbanizzazione primaria doppia rispetto allo standard minimo richiesto;
- 21) che nel caso in cui non andasse a buon fine l’acquisizione al patrimonio del Comune degli immobili di cui al sopraesteso punto 15) entro il termine di presentazione del PUA, potrà essere ammessa la monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, secondo le tariffe a quel tempo vigenti, ovvero la loro allocazione in altra area idonea nell’intorno;
- 22) che, a seguito di approfondito confronto tra il Comune ed i Proponenti gli stessi hanno manifestato la disponibilità ad assumere, mediante la sottoscrizione di atto di accordo ai sensi dell’articolo 18 della legge regionale 24.3.2000 n. 20, a fronte dell’inserimento nei termini predetti all’interno del POC delle aree di cui ai sopraestesi punti 1), 2) e 3), ed alla conseguente attivazione della procedura di variante agli strumenti urbanistici generali, gli impegni previsti dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica nonché gli ulteriori impegni individuati dal Comune come condizione essenziale per garantire la compatibilità urbanistica dell’intervento e ciò alle condizioni tutte individuate dall’atto in approvazione.

VISTO ed integralmente richiamato l’allegato schema di atto di accordo, posto in approvazione con la presente deliberazione ed i seguenti elaborati allegati allo stesso:

Allegato A: scheda di assetto urbanistico del POC;

Allegato B: schema progettuale di massima dei parcheggi pubblici fuori comparto.

PRESO ATTO che il Responsabile del 5° Servizio, ha espresso il parere favorevole di competenza, in ordine alla regolarità tecnica;

CON VOTI UNANIMI favorevoli legalmente espressi per alzata di mano;

## **D E L I B E R A**

- 1) DI APPROVARE**, per le ragioni esposte in narrativa, lo schema di atto di accordo ai sensi dell’art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dall’art. 11 della L. 241/90 predisposto dal Responsabile del 5° Servizio, per intervento ad edificare da inserire nel primo POC, relativamente ad immobili compresi nel Centro Storico del Capoluogo, allegato al presente atto sotto la lettera A, quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

- 2) **DI DARE** mandato al Responsabile del 5° Servizio per la sottoscrizione del predetto accordo;
- 3) **DI DARE** atto che l'accordo di cui sopra costituirà parte integrante del primo POC e sarà assoggettato alle medesime forme di pubblicità, contestualmente all'adozione ed all'approvazione dello stesso;

**con separata ed unanime votazione** espressa per alzata di mano

**DELIBERA, inoltre**

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs. 267/2000.

**Atto di accordo per la programmazione del POC**  
**ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n 20**  
**e dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n 241**

**Comune di Gualtieri**, con sede in Gualtieri (RE) alla piazza Bentivoglio 26, codice fiscale 00440630358, agente in persona del Responsabile del V Servizio, ..... nato a ..... il ....., domiciliato per la carica presso la sede municipale, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ....., agli atti del Comune e da aversi per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto indicato anche come "Comune"

**e**

**STIRPARO Francesco**, nato a Cutro il 02.07.1968, residente in ..... alla via ..... civico ....., codice fiscale STRFNC68L02D236U, nella sua qualità di ..... della società **EDIL STIRPARO s.n.c. dei F.lli Stirparo** con sede legale a Gualtieri in Via ..... n. .... Partita IVA 01748230347;

**PANIZZI Damiano**, nato a Guastalla il 18.10.1977, residente in ..... alla via ..... civico ....., codice fiscale PNZDMN77R18E253Q;

**CORANI Seila**, nata a Guastalla il 07.10.1980, residente in ..... alla via ..... civico ....., codice fiscale CRNSLE80R47E253H;

nel seguito del presente atto indicati anche come "Proponenti";

**premesse**

- 23) che la società **EDIL STIRPARO s.n.c. dei F.lli Stirparo** è proprietaria per la quota di 1/1, di immobili siti in Gualtieri, censiti come segue al Catasto Terreni del Comune di Gualtieri: foglio 9 mappale 281 Seminativo cl. 1 Ha 00.09.96; foglio 9 mappale 298 Ente Urbano Ha 00.15.35, così censito al Catasto Fabbricati: foglio 9 mappale 298 sub. 10 Cat. C/2 cl. 3 Consistenza 193 mq Rendita Euro 428,61;
- 24) che il sig. **PANIZZI Damiano** è proprietario per la quota di 1/1, di immobile sito in Gualtieri, censito come segue al Catasto Terreni del Comune di Gualtieri: foglio 9 mappale 298 Ente Urbano Ha 00.15.35; così censito al Catasto Fabbricati: foglio 9 mappale 298 sub. 11 Cat. A/3 cl. 2 Consistenza 8,5 vani Rendita Euro 548,74;
- 25) che la sig.ra **CORANI Seila** è proprietaria per la quota di 1/1, di immobile sito in Gualtieri, censito come segue al Catasto Terreni del Comune di Gualtieri: foglio 9 mappale 298 Ente Urbano Ha 00.15.35; così censito al Catasto Fabbricati: foglio 9 mappale 298 sub. 12 Cat. A/3 cl. 2 Consistenza 5 vani Rendita Euro 322,79;

- 26) che il Consiglio Comunale di Gualtieri ha approvato con deliberazione n. 14 del 03.04.2014, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Gualtieri;
- 27) che il Consiglio Comunale di Gualtieri ha approvato con deliberazione n. 15 del 03.04.2014, il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del Comune di Gualtieri;
- 28) che nella Tavola PS2 NORD "Ambiti e sistemi strutturali" del Piano Strutturale Comunale i terreni di cui ai sopraestesi punti 1), 2) e 3), sono classificati come Centri Storici, normati dall'articolo 10.5 delle Norme di Attuazione Vol. PS2;
- 29) che nella Tavola 4A "Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale" del Regolamento Urbanistico Edilizio, i terreni di cui ai sopraestesi punti 1), 2) e 3), sono classificati come Centri Storici, normati dall'articolo 31 e seguenti, delle Norme edilizie ed urbanistiche;
- 30) che nella Disciplina Particolareggiata del Sistema Insediativo Storico, Tavola RUE 1E, gli edifici di cui ai sopraestesi punti 1), 2) e 3) sono classificati come "Palazzina, Villino", in parte (sub. 10) di valore ambientale, in parte (sub. 11 e 12) di valore tipologico;
- 31) che nella Disciplina Particolareggiata del Sistema Insediativo Storico, Tavola RUE 2E, gli edifici di cui ai sopraestesi punti 1), 2) e 3), sono soggetti a Ristrutturazione Edilizia con Vincolo Conservativo RVP, e sono compresi in una unica unità minima di intervento, corrispondente al mappale 298;
- 32) che l'articolo 10.5 delle Norme di Attuazione del P.S.C. Volume PS2, dispone, tra il resto e per quanto qui di interesse, ai comma 6 e 7, che:  
*"Il POC individua gli interventi da attuarsi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale dei centri e nuclei storici, per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni, per lo sviluppo delle attività economiche e sociali, per la tutela e valorizzazione del tessuto storico, per la riqualificazione urbanistica degli insediamenti.*  
*Il POC individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n.19 del 1998 ai sensi dell'Art.A-7 della Lg.Rg. 20/2000 e s.m.i."*
- 33) che l'articolo 31.4 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE, stabilisce che:  
*"1. Gli interventi urbanistici preventivi possono essere previsti dall'Amministrazione Comunale in sede di POC, eventualmente anche su proposta dei privati, in tutte le aree sottoposte a disciplina particolareggiata, tutte le volte che per un più razionale coordinamento dell'attività edificatoria si rende necessario attivare progetti di ristrutturazione urbanistica per reperire spazi pubblici o di uso pubblico funzionali alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti. Il POC individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n.19 del 1998 ai sensi dell'Art.A-7 della Lg.Rg. 20/2000 e s.m.i..*  
*2. La strumentazione esecutiva (Piano o programma di riqualificazione urbanistica), attraverso un approfondimento delle analisi e una più capillare lettura filologica degli immobili, potrà*

*prevedere categorie normative d'intervento e vincoli tipologici diversi da quelli riportati negli elaborati della disciplina particolareggiata ivi comprese possibilità di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore o in contrasto con l'ambiente storico. Tali modifiche dovranno essere formate/approvate ai sensi di legge.*

*3. In sede di elaborazione dei piani di riqualificazione urbanistica di cui al presente articolo andranno definite le unità minime d'intervento da assoggettare a convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e per la cessione delle aree pubbliche eventualmente previste nel comparto; i limiti di altezza e gli indici fondiari da osservare nei casi di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore e di edificazione delle aree libere, fermo restando che il volume utile costruibile non potrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona storica (ambiti "CS" e "NS") in cui l'intervento ricade e in nessun caso potrà superare il volume lordo dei contenitori oggetto del piano di riqualificazione urbanistica."*

- 34) che il Comune, con deliberazione nr. 89 assunta in data 21.06.2014 dalla Giunta Comunale, ha dato corso alle forme di consultazione, partecipazione e concertazione con le associazioni economiche e sociali finalizzate alla predisposizione del Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 24.3.2000 n 20, provvedendo altresì, con atto in data 24.06.2014, a diramare avviso pubblico di censimento degli interventi ad edificare da inserire nel POC;
- 35) che con atto ricevuto dal Comune in data 08.10.2014 al numero 9056 di protocollo, atto da intendersi qui integralmente trascritto, i Proponenti hanno formulato, ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 20/2000 nonché delle disposizioni contenute nel PSC e nel RUE richiamate ai punti precedenti, proposta di inserimento nel POC degli immobili di cui ai sopraestesi punti 1), 2), 3), al fine di prevedere un intervento di ristrutturazione urbanistica, individuando in particolare per l'edificio di cui al mappale 298 sub. 10, una diversa categoria normativa d'intervento ed un diverso vincolo tipologico, rispetto a quello riportato negli elaborati della disciplina particolareggiata sopra richiamati, prevedendo la demolizione e ricostruzione dell'immobile, ritenuto privo di valore ed in contrasto con l'ambiente storico, integrando e coordinando la progettazione, anche in funzione del reperimento di spazi pubblici per dotazioni territoriali e della riqualificazione dell'insediamento, costituendo un'unica unità minima di intervento da assoggettare a PUA di iniziativa privata;
- 36) che quanto richiesto, come indicato al precedente punto 13), comporta come detto la modifica delle categorie di intervento attribuite ai singoli edifici dalla disciplina particolareggiata, determinando la necessità di variare gli strumenti urbanistici generali (PSC e/o RUE);
- 37) che il Comune ha sottoscritto in data 23.01.2014 un atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24.03.2000 n. 20 con la società SMIA spa, il quale prevede, tra il resto, la cessione in permuta da parte di SMIA stessa al Comune di Gualtieri, degli immobili identificati al catasto terreni al foglio 9 particelle 284, 285, 287, 289;

- 38) che gli immobili di cui al sopraesteso punto 15) sono stati classificati dal RUE approvato, come *“Dotazioni territoriali”* ed in particolare *“Attrezzature amministrative e civili di rilievo comunale DTCC”* normate dall'articolo 41.2 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche;
- 39) che per la particolare conformazione e posizione delle aree di cui al sopraesteso punto 1), risulta difficoltoso collocarvi i parcheggi di urbanizzazione primaria richiesti e la dotazione di verde pubblico;
- 40) che per quanto riguarda la dotazione di verde pubblico il Comune ammette la monetizzazione ai sensi dell'articolo 31.8 comma 4 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche;
- 41) che per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pubblici il Comune ne ammette la realizzazione sui terreni identificati al catasto terreni al foglio 9 particella 289, per i quali è in corso di predisposizione l'atto di acquisizione in permuta, in ragione della utilità degli stessi, anche in funzione dei futuri interventi di recupero degli immobili per finalità pubbliche;
- 42) che in ragione di quanto indicato al precedente punto 19), mettendo il Comune a disposizione l'area di intervento, è richiesta ai Proponenti la realizzazione di una superficie per parcheggi di urbanizzazione primaria doppia rispetto allo standard minimo richiesto;
- 43) che nel caso in cui non andasse a buon fine l'acquisizione al patrimonio del Comune degli immobili di cui al sopraesteso punto 15) entro il termine di presentazione del PUA, potrà essere ammessa la monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, secondo le tariffe a quel tempo vigenti, ovvero la loro allocazione in altra area idonea nell'intorno;
- 44) che, a seguito di approfondito confronto tra il Comune ed i Proponenti nell'ambito di incontri convocati ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della legge 7.8.1990 n. 241 in merito alla possibile concreta definizione della proposta di cui al sopraesteso punto 13), i Proponenti hanno manifestato la disponibilità ad assumere, mediante la sottoscrizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24.3.2000 n 20, a fronte dell'inserimento nei termini predetti all'interno del POC delle aree di cui ai sopraestesi punti 1), 2) e 3), ed alla conseguente attivazione della procedura di variante agli strumenti urbanistici generali, gli impegni previsti dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica nonché gli ulteriori impegni individuati dal Comune come condizione essenziale per garantire la compatibilità urbanistica dell'intervento e ciò alle condizioni tutte individuate dal presente atto;
- 45) che il Comune, all'esito degli incontri di cui al sopraesteso punto 22), valutata la proposta dei Proponenti alla luce delle disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione, della concreta situazione dei luoghi, dell'effettiva incidenza sull'assetto urbanistico e ambientale dell'ipotizzato intervento di ristrutturazione urbanistica, preso atto della disponibilità dei Proponenti alla assunzione degli impegni di cui al medesimo punto 22), reputa ammissibile la richiesta di inserimento nel POC, con la conseguente necessità di concludere con i Proponenti, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7.8.1990 n 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.3.2000 n 20, accordo a carattere convenzionale in virtù del quale, a fronte del recepimento

della richiesta di inserimento nel POC degli immobili di cui ai sopraestesi punti 1), 2) e 3) da assoggettare ad intervento di ristrutturazione urbanistica, i Proponenti assumano gli impegni individuati dagli strumenti di pianificazione e gli ulteriori impegni definiti dalla Amministrazione alle condizioni tutte individuate dal presente Atto di accordo;

- 46) che la ditta **EDIL STIRPARO s.n.c. dei F.lli Stirparo**, quale proprietaria dell'edificio di cui al mappale 298 sub. 10, per il quale si prevede la demolizione e ricostruzione, come indicato al sopraesteso punto 13), intende assumere tutti gli oneri economici derivanti dal presente atto, quali, a puro titolo esemplificativo, la monetizzazione dello standard di verde pubblico e la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, nonché la prestazione delle necessarie garanzie fideiussorie, sollevando gli altri soggetti da qualsiasi onere;
- 47) che è pertanto intenzione del Comune da una parte e dei Proponenti dall'altra, disciplinare con il presente atto le condizioni tutte dell'accordo di cui al sopraesteso punto 23), con riguardo altresì alle conseguenze poste a carico dei Proponenti in ipotesi di inadempimento alle pattuizioni del medesimo accordo a carattere convenzionale;

**tanto premesso, tra il Comune da una parte ed i Proponenti dall'altra, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7.8.1990 n 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 20.3.2000 n 20**

#### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **Articolo A - Conferma delle premesse.**

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, la comune intenzione delle parti nella stipulazione della presente convenzione.

##### **Articolo B - Inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC).**

- B1) L'efficacia delle obbligazioni assunte dal Proponente di cui ai successivi articoli C, D, E, F, del presente Atto di Accordo è sospensivamente condizionata alla approvazione da parte del Comune, all'esito del procedimento di cui all'articolo 34 della legge regionale 24.3.2000 n 20, del Piano Operativo Comunale (POC) nel quale siano inserite le previsioni normative e cartografiche di cui ai successivi comma da B2) a B5) del presente articolo B, nonché delle connesse varianti agli strumenti urbanistici generali.
- B2) Il perimetro dell'unità minima di intervento, costitutiva dell'ambito da assoggettare a PUA, verrà definito dal POC in conformità alla Scheda di assetto urbanistico che si allega al presente atto a costituirne "Allegato A".
- B3) L'ambito, come perimetrato dalla scheda di cui al sopraesteso punto B2, comprendente gli immobili di cui ai punti 1), 2), e 3) della sopraestesa premessa, verrà inserito nel POC per una Superficie Territoriale (ST) pari a circa 2.531 (duemilacinquecentotrentuno) mq, per una

potenzialità edificatoria SC di 640 mq (SC esistente più 30%) e potrà essere attuato esclusivamente tramite PUA di iniziativa privata, con predisposizione di progetto piani volumetrico unitario esteso all'intero ambito in conformità alla scheda di cui al sopraesteso comma B2) che definisca l'assetto urbanistico per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole e abbinate, prevedendo la realizzazione di parcheggi pubblici e di fasce di mitigazione degli impatti acustici, visivi e ambientali. La progettazione dovrà altresì prevedere la adozione di soluzioni stilistico architettoniche improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio e nell'ambiente storico.

B4) I principali parametri urbanistico edilizi che disciplineranno l'intervento nell'ambito di cui al sopraesteso punto B2 sono i seguenti:

Superficie territoriale	ST = 2.531 mq (superficie catastale).
Densità fondiaria (Volume utile Vu / Superficie fondiaria SF)	come risultante nel PUA e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media del Centro Storico di Codisotto
SC costruibile (esistente più progetto)	Max 640 mq di cui 275 mq oggetto di demolizione e ricostruzione.
Volume lordo Vt	Max 2.812 mc di cui 1.120 mc oggetto di demolizione e ricostruzione.
N° Alloggi	Max 4 alloggi
N° abitanti teorici	17 abitanti teorici (con 37 mq/SCab)
Tipologie edilizie previste	Case singole, abbinate.
H max	Esistente, ovvero 8,50 ml per gli interventi di nuova costruzione.
Indice di visuale libera Ivl	>0,5
Numero piani utili	Max 2
Funzioni ammesse	Usi residenziali: 100% delle SC costruite e costruibili
Aree di verde pubblico	149 mq (Minimo 20 mq/37mq di SC oggetto di demolizione e ricostruzione) da monetizzare.
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	74 mq (Minimo 10 mq/37mq di SC oggetto di demolizione e ricostruzione) con un minimo di 6 posti auto.
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	27mq/100mq di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio
Spazi permeabili	Minimo 1.266 mq (50% ST)

B5) Il POC subordinerà l'attuazione dell'ambito di cui al sopraesteso punto B2 all'inserimento di carichi urbanistici ridotti e di tipologie edilizie dalla altezza contenuta con non più di 2 piani utili fuori terra. L'attuazione sarà altresì subordinata alla produzione di una adeguata verifica geologica di compatibilità dell'intervento.

B6) Rimane inteso che la condizione di cui al presente articolo B si intenderà avverata con la

definitiva approvazione del Piano Operativo Comunale e delle conseguenti varianti ai piani urbanistici generali, che recepisca le indicazioni di cui al medesimo articolo B, rimanendo di esclusiva pertinenza dei Proponenti tutte le attività necessarie sia per la effettiva attuazione degli interventi consentiti dallo strumento di pianificazione urbanistica predetto, sia per la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, sia per la cessione delle opere di urbanizzazione da reperirsi all'interno del comparto di cui al sopraesteso comma B2.

### **Articolo C - Contenuti della convenzione attuativa.**

- C1) La convenzione attuativa del PUA di cui al comma B3 del sopraesteso articolo B, dovrà riprodurre integralmente le obbligazioni di cui al presente Atto di Accordo che non avranno ancora trovato attuazione al momento sottoscrizione della convenzione medesima per la esecuzione dell'intervento sull'area di cui al sopraesteso articolo B).
- C2) La convenzione di cui al sopraesteso comma C1 dovrà, tra il resto, prevedere a carico dell'attuatore l'obbligo:
- C2.a) di realizzare e attrezzare le dotazioni territoriali, le reti tecnologiche e i sistemi di collegamento ai pubblici servizi (anche fuori comparto), previsti dalla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e dal PUA all'interno del comparto, nonché di cedere gratuitamente al Comune dette opere e le aree sulle quali le stesse insistono. Dovranno essere rispettate le "Prescrizioni tecniche d'intervento per l'arredo urbano" di cui all'articolo 31.6 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE;
  - C2.b) di realizzare o adeguare le reti di fognatura, separate per acque meteoriche e acque nere, con previsione di sistemi di trattamento dei reflui conformi alla disciplina vigente ed ai pareri resi da ARPA e AUSL, da allacciare alla pubblica rete fognaria tramite il collettore esistente;
  - C2.c) di realizzare un idoneo sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale, da connettere in modo tecnicamente adeguato alle aree verdi ed al sistema dei servizi esistenti;
  - C2.d) di monetizzare le aree di verde pubblico secondo le quantità minime da definire da parte della stessa convenzione e comunque in quantità non inferiore a 149 mq alle tariffe a quel tempo vigenti;
  - C2.e) di realizzare parcheggi pubblici in misura non inferiore ai minimi stabiliti dal RUE per i diversi usi di progetto e comunque in quantità non inferiore a 74 mq, con un minimo di 6 posti auto, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo D);

- C2.f) di recepire ed approfondire le indicazioni contenute nella relazione di fattibilità geologico-geotecnica e sismica;
- C2.g) di realizzare idonei interventi di mitigazione visiva ed acustica, in relazione alle risultanze della relazione previsionale di clima acustico, adottando sistemi di schermatura compatibili con i centri e nuclei storici;
- C2.h) di massimizzare gli spazi permeabili da sistemare a verde alberato profondo, per almeno il 50% della ST, e di favorire il recupero e riutilizzo delle acque piovane;
- C2.i) di provvedere alla piantumazione delle aree verdi, con alberature di alto fusto di essenze autoctone, nella misura di almeno 8 alberi con altezza all'impianto maggiore o uguale a 3 ml, disposte a quinconce a schermatura degli edifici di progetto, nonché di provvedere alla piantumazione di essenze arbustive autoctone nella misura di almeno 15 arbusti aventi altezza all'impianto maggiore o uguale a 0,50 ml. Dovrà essere garantito l'attecchimento delle essenze vegetali, e previsto adeguato sistema di irrigazione con recupero delle acque meteoriche;
- C2.l) di prevedere per gli interventi di nuova costruzione, l'applicazione del sistema di certificazione energetica ECOABITA con il raggiungimento della classe energetica A o B, potendo accedere agli incentivi di cui all'articolo 7.1 dell'allegato al RUE Vol. B, limitatamente allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria U2, ricorrendo i presupposti indicati nello stesso articolo. Non potrà essere riconosciuto l'incremento di SC non potendosi incrementare il Volume lordo.
- C2.m) di rispettare, nella progettazione dell'intervento, gli obiettivi e i limiti di cui ai comma B3) e B5) del sopraesteso articolo B, da considerarsi ad ogni effetto prescrizione per la progettazione planivolumetrica;
- C2.n) di evitare la realizzazione di piani interrati o seminterrati nonché di impostare la quota di pavimento dei piani terra, per gli edifici di nuova costruzione, ad una quota di almeno + 0,50 m. dall'attuale piano di campagna;
- C2.o) di applicare per gli interventi di nuova costruzione, le prescrizioni tecniche di cui all'articolo 31.5.6 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE, e di rispettare le prescrizioni tecniche relative alla tipologia di intervento prevista per gli edifici esistenti.
- C2.p) di prevedere ogni altra disposizione reputata opportuna o necessaria per una corretta attuazione dell'intervento in conformità alle linee guida ed ai principi definiti dal PSC e dal RUE.

- C3) Le obbligazioni assunte dal Proponente disciplinate dal presente articolo C saranno efficaci a far data dall'avverarsi della condizione sospensiva di cui al sopraesteso articolo B.
- C4) Le parti convengono che gli oneri economici derivanti dalla convenzione di cui al presente articolo C saranno assunti dalla ditta **EDIL STIRPARO s.n.c. dei F.lli Stirparo**, o dai suoi successori o aventi causa, quale proprietaria dell'edificio di cui al mappale 298 sub. 10, per il quale si prevede la demolizione e ricostruzione, come indicato al punto 13) della premessa, sollevando gli altri soggetti attuatori da qualsiasi onere.

**Articolo D - Obbligo di realizzazione di opere, costituenti dotazione territoriale ai sensi della legge regionale 24.3.2000 n 20 e di successivo trasferimento della proprietà di beni immobili assunto dal Proponente.**

D1) **EDIL STIRPARO s.n.c. dei F.lli Stirparo** si obbliga nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, ad eseguire e completare, secondo le regole dell'arte, le prescrizioni della tecnica e in assenza di vizi o difetti, integralmente a propria cura e spese, sulla base della progettazione esecutiva di cui al successivo comma D2), i lavori per la esecuzione delle dotazioni territoriali esterne all'ambito di cui al sopraesteso articolo C comma C2.e, sinteticamente descritte al successivo capoverso D1.a), in conformità alle disposizioni della presente convenzione e alle vigenti normative di legge e regolamentari, nessuna esclusa:

D1.a) realizzazione di area per parcheggio pubblico dotata di n. 12 (dodici) posti auto su terreno che sarà nella disponibilità del Comune, censito catastalmente al foglio 9 mappale 289, posto lungo la via G. Garibaldi del Capoluogo, in conformità allo schema progettuale di massima che si allega al presente Atto di Accordo a costituirne "Allegato B", comprensivo di opere di pavimentazione, cordatura, aiuole, rete di raccolta e smaltimento delle acque, realizzazione dell'accesso sulla Via Garibaldi, idonea illuminazione.

D2) La determinazione dell'oggetto della obbligazione assunta dal Proponente di cui al sopraesteso comma D1) è rimessa, anche ai sensi dell'articolo 1349 del codice civile, al Comune. Si procederà alla determinazione dell'oggetto della obbligazione mediante la trasmissione da parte del Proponente, contestualmente alla presentazione della richiesta di adozione del PUA per la attuazione dell'ambito di cui al sopraesteso articolo B e quale condizione di ammissibilità di detta richiesta, di copia dei progetti esecutivi delle opere che dovranno essere eseguite. I progetti esecutivi da elaborarsi da parte del Proponente (progetti che recheranno indicazione anche delle opere di mitigazione eventualmente necessarie)

dovranno essere conformi ai requisiti previsti per i progetti esecutivi di opere pubbliche e dovranno essere dotati di computo metrico estimativo.

Il Comune esaminerà i progetti e avrà facoltà di sollevare contestazioni nei confronti del Proponente in relazione ai seguenti elementi: eventuali difformità rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché rispetto alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica; eventuali errori di progettazione; la congruità dei prezzi e delle quantità esposti in computo metrico.

Il Comune dà atto che il progetto di cui al presente comma D2) inerisce opera pubblica del Comune eseguita da soggetto terzo e che trova ad esso applicazione il disposto dell'articolo 10 comma 1 lettera c) della legge regionale 30.07.2013 n. 15 e s.m.i. Il Comune dà altresì atto che l'esame del progetto di cui al presente comma D2), ove si risolva con esito positivo, costituirà accertamento di conformità del progetto medesimo alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica di cui all'articolo 10 comma 2 della legge regionale 30.07.2013 n. 15 e s.m.i. I termini e le modalità di esecuzione delle opere saranno disciplinati dalla convenzione attuativa di cui al precedente articolo C.

- D3) Il Comune provvederà a porre temporaneamente nella disponibilità del proponente le aree di sua proprietà o nella sua disponibilità necessarie per la realizzazione delle opere di cui ai sopraestesi comma D1) e D2), in tempo utile per il rispetto del termine per l'inizio lavori stabilito dalla convenzione attuativa di cui al precedente articolo C.
- D4) Sono a carico del Proponente, fermo restando quanto previsto ai sopraestesi comma da D1) a D3), in qualità di esecutore dei lavori di costruzione di opere costituenti dotazione territoriale, tutti gli oneri ed obblighi inerenti e conseguenti la realizzazione dell'intervento.
- D5) In conformità a quanto previsto al comma D3), il Comune si impegna a mettere a disposizione del Proponente le aree di sua proprietà o nella sua disponibilità necessarie per la realizzazione delle opere di cui al comma D1) e autorizza sin d'ora il Proponente ad introdursi sulle aree, esterne ai terreni in proprietà o nella disponibilità di questi, per la esecuzione delle opere previste dal medesimo comma D1) e per il tempo strettamente necessario alla realizzazione e ultimazione delle stesse, ferma restando la necessità per il proponente di assumere preventivi accordi con l'Ufficio Tecnico del Comune in ordine alle concrete modalità di esecuzione delle opere e alla concreta regolamentazione delle interferenze eventualmente interessate dagli interventi esecutivi.

- D6) Saranno consentite varianti in corso d'opera ai progetti di cui ai sopraestesi comma D1) e D2) soltanto se richieste o assentite dal Comune mediante atto scritto. Ai fini di quanto disciplinato dal presente punto D6), le parti definiscono "variante" una qualsiasi modifica strutturale dei manufatti o una modifica dei materiali di cui si è previsto l'impiego che incida sulla loro qualità o sul loro valore. il proponente avrà facoltà di apportare unilateralmente quelle modifiche ai materiali di cui al computo metrico o al progetto esecutivo che, per le loro modeste caratteristiche, non possano essere qualificate come variante ai sensi della sopraestesa definizione.
- D7) Le parti danno atto e dichiarano che le opere di cui ai sopraestesi comma D1) e D2) costituiscono dotazione territoriale ai sensi dell'articolo A-23 comma 2 della legge regionale 20/2000. Le stesse rientrano nella categoria delle opere di urbanizzazione generale di cui all'articolo 32 comma 1 lettera h) della legge regionale 30.07.2013 n. 15 e s.m.i, eseguite da privati in attuazione di strumenti urbanistici e, conseguentemente, fruiranno dell'esonero dal contributo di costruzione di cui al medesimo articolo 32 legge regionale 15/2013.
- D8) Nel corso dell'esecuzione delle opere tecnici incaricati dal Comune avranno facoltà di accedere ai cantieri e prendere visione delle modalità di esecuzione delle opere. Ogni rilievo che i predetti tecnici ritenessero necessario o opportuno sollevare dovrà essere comunicato esclusivamente al Direttore dei Lavori incaricato dal Proponente il quale, ove ritenga fondato il rilievo, assumerà i provvedimenti conseguenti.
- D9) Ultimati i lavori di esecuzione delle opere di cui ai sopraestesi comma D1) a D2), il Comune provvederà al collaudo delle stesse con le modalità ed entro i termini stabiliti dalla convenzione attuativa.
- D10) Completata l'esecuzione delle opere di cui al comma D1) ed esperito positivamente il collaudo delle stesse, la proprietà delle opere medesime verrà trasferita gratuitamente al Comune, così come gratuitamente verrà trasferita la proprietà delle aree di ragione dei Proponenti sulle quali dette opere dovessero insistere. Il trasferimento gratuito avverrà per accessione ai sensi dell'articolo 934 del codice civile, per le opere realizzate su aree già in proprietà del Comune.
- D11) Il costo per la esecuzione delle opere costituenti dotazione territoriali di cui ai sopraestesi comma D1) e D2) sarà sostenuto integralmente dal Proponente e rimarrà definitivamente a suo carico. Pertanto il Comune non va né andrà in ogni caso debitore, nei confronti del Proponente, di alcuna somma a titolo di corrispettivo per i lavori eseguiti dal Proponente in

conformità a quanto previsto dal presente articolo D, dando atto le parti che la gratuità della esecuzione dei lavori non deriva da spirito di liberalità, ma è determinata dal contenuto dello strumento generale di pianificazione urbanistica approvato dal Comune, le cui disposizioni sono liberamente accettate dal Proponente con la stipulazione del presente atto di Accordo, contenuto che si pone in rapporto sinallagmatico rispetto alla esecuzione dei lavori di cui al medesimo articolo D.

D12) Le obbligazioni assunte dal Proponente disciplinate dal presente articolo D saranno efficaci a far data dall'avverarsi della condizione sospensiva di cui al sopraesteso articolo B, e solo in caso di acquisizione dei terreni di cui al sopraesteso comma D1) capoverso D1.a) da parte del Comune, prima della presentazione del PUA di cui all'articolo B comma B2).

D13) Nel caso in cui al momento della presentazione del PUA di cui al sopraesteso articolo B comma B2), i terreni di cui al sopraesteso comma D1) capoverso D1.a) non fossero nella disponibilità del Comune, potrà essere ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria PU1, alle tariffe a quel tempo vigenti, ovvero individuata altra area idonea nell'intorno.

**Articolo E – Assunzione di obbligo di finanziamento della realizzazione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche.**

E1) **EDIL STIRPARO s.n.c. dei F.lli Stirparo** si obbliga nei confronti del Comune a contribuire al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche, anche a titolo di compensazione ambientale, ovvero al finanziamento della progettazione di atti di pianificazione mediante la corresponsione al Comune della complessiva somma di **euro 5.000,00 (cinquemila)**.

E2) La somma di cui al sopraesteso comma F1) verrà corrisposta dal Proponente in favore del Comune entro 30 giorni dall'approvazione del POC, al solo ed esclusivo fine di provvedere al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche ovvero al finanziamento di atti di pianificazione, in conformità a quanto previsto dal successivo comma E3).

E3) Il Comune dichiara di accettare il contributo al finanziamento di cui ai sopraestesi comma E1) e E2) per il titolo e con il vincolo ivi evidenziati, obbligandosi a destinare la somma che verrà corrisposta dal Proponente per la sola ed esclusiva finalità di provvedere al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche ovvero al finanziamento di atti di pianificazione.

- E4) La somma di cui al sopraesteso comma E1) rimarrà definitivamente acquisita nella proprietà del Comune, con esclusione di qualsivoglia obbligo od onere di restituzione della stessa al Proponente, trovando detta corresponsione la propria giustificazione economica e giuridica nella natura sinallagmatica dei reciproci impegni assunti dalle parti con il presente accordo.
- E5) L'efficacia dell'obbligo di finanziamento di opere pubbliche disciplinato dal presente articolo E è sospensivamente condizionata all'avverarsi dei fatti dedotti nella condizione sospensiva di cui al precedente articolo B.

#### **Articolo F – Tempistica degli interventi.**

- F1) Il Proponente si impegna ad elaborare e presentare il PUA di iniziativa privata entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore del POC, ed a sottoscrivere la convenzione attuativa entro 12 mesi dalla data di approvazione del PUA.
- F2) I termini di cui al sopraesteso comma F1) potranno essere prorogati dal Comune, per motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del soggetto attuatore, fermo restando quanto previsto al comma 1 articolo 30 della L.R. 20/2000.

#### **Articolo G - Conseguenze dell'inadempimento.**

Laddove il Proponente o i suoi aventi causa, avveratesi le condizioni sospensive previste dal presente Atto di Accordo, non adempiano anche ad una soltanto delle obbligazioni assunte agli articoli C, D, E, F, del presente accordo, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna della parte inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni assunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno.

#### **Articolo H - Oneri di inserimento di clausole.**

All'atto del primo trasferimento, ad opera dei Proponenti della proprietà o comunque della facoltà di utilizzo degli immobili di cui ai punti 1), 2) e 3) della premessa o di parte di essi, nonché nei successivi atti di trasferimento degli immobili medesimi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione laddove l'atto vi sia soggetto, nelle quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte sino a completa estinzione delle obbligazioni dallo stesso disciplinate.

#### **Articolo I - Successione nei rapporti giuridici.**

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopraesteso articolo H, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno

nella posizione giuridica dei Proponenti relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente accordo.

Le parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al presente articolo I cesserà di avere luogo per quelle obbligazioni del presente Atto di Accordo che si estingueranno in conseguenza di intervenuto adempimento ovvero nei modi di cui al capo quarto del titolo primo del codice civile.

#### **Articolo L - Onere di comunicazione.**

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopraesteso articolo H, dovrà essere comunicato dai Proponenti o dai terzi al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

L'onere di cui al presente articolo L si estinguerà contestualmente alla estinzione dell'ultima delle obbligazioni di cui al secondo capoverso del sopraesteso articolo I.

#### **Articolo M - Garanzie.**

M1) A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, **EDIL STIRPARO s.n.c. dei F.lli Stirparo** si impegna a prestare fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune, stipulata con primario Istituto di credito o Compagnia di assicurazione, per una somma complessiva pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi come risultante da computo metrico estimativo.

M2) I termini e le modalità di presentazione, escussione, e svincolo della garanzia fidejussoria, di cui al comma M1) saranno stabiliti dalla convenzione attuativa di cui al sopraesteso articolo C).

#### **Articolo N – Registrazione e trascrizione. Spese e oneri fiscali.**

Il presente accordo sarà registrato e verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia, integralmente nei suoi 14 articoli. Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata dal presente atto, per la stipulazione di ogni atto ad esso conseguente o da esso previsto, per la registrazione, trascrizione e conseguenti tutte degli atti medesimi sono a carico di **EDIL STIRPARO s.n.c. dei F.lli Stirparo**. All'uopo, **EDIL STIRPARO s.n.c. dei F.lli Stirparo** chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

#### **Articolo O - Allegati.**

Costituisce parte integrante del presente atto il seguente allegato:

Allegato A: scheda di assetto urbanistico del POC;

Allegato B: schema progettuale di massima dei parcheggi pubblici fuori comparto.

**Articolo P - Accettazione da parte del Comune.**

Il Comune dichiara di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni facoltà di legge in ordine alla istruttoria dei provvedimenti relativi all'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, alle richieste di rilascio di titoli abilitativi nonché al rilascio dei medesimi titoli abilitativi.

Il presente accordo costituirà parte integrante del Piano Operativo Comunale (POC) e sarà assoggettato alle forme di pubblicità previste per le delibere di adozione e approvazione del Piano medesimo.

L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel POC approvato, in conformità a quanto previsto al sopraesteso articolo B.

Gualtieri, li

Comune di Gualtieri  
Il Responsabile del V Servizio  
(Geom. CORRADINI Daniele)

.....

STIRPARO Francesco

.....

PANIZZI Damiano

.....

CORANI Seila

.....

## **PARERI DI COMPETENZA**

Premesso che la proposta di Deliberazione di Giunta Comunale in ordine al seguente oggetto:

APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO DI ACCORDO DA SOTTOSCRIVERSI TRA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED EDIL STIRPARO SNC DEI F.LLI STIRPARO, PANIZZI DAMIANO CORANI SEILA PER INTERVENTO AD EDIFICARE DA INSERIRE NEL PRIMO POC

ha conseguito i pareri di competenza secondo quanto prescritto dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 nelle seguenti risultanze:

Parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

Gualtieri, lì 04/06/2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
CORRADINI Geom. DANIELE

**Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.**

IL PRESIDENTE  
F.to BERGAMINI RENZO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to GANDELLINI STEFANO

N° ..... registro atti pubblicati

### **COPIA**

Io sottoscritto Segretario Comunale certifico che:

- copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo
- viene pubblicata all'Albo Pretorio On-Line per 15 giorni consecutivi dal 11/06/2015
- é stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000

Gualtieri, li 11/06/2015

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott. STEFANO GANDELLINI

### **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

(art. 124 D.Lgs. 18/8/2000, n° 267)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale è stata affissa all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi dal..... al .....

Gualtieri, li .....

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott. STEFANO GANDELLINI

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

(Tit. VI Capo I D.Lgs. 18/8/2000 n. 267)

### **SI CERTIFICA**

**CHE la presente deliberazione:**

- è divenuta esecutiva il ..... :  
decorsi 10 gg dalla data di pubblicazione (art.134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000)
- CHE la presente deliberazione è stata
  - modificata con delibera di ..... N. .... del .....
  - revocata con delibera di ..... N. .... del .....
  - annullata con deliberazione di consiglio comunale N. .... del .....

li, .....

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott. STEFANO GANDELLINI

