

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24.03.2000 n. 20

S. Martino in Rio, oggi **mercoledì 20 marzo 2013** fra i sottoscritti signori

Oreste ZURLINI (c.f. ZRL RST 46S23 F257C), **Sindaco del Comune di San Martino in Rio**, nato a Modena il 23.11.1946, domiciliato per la carica presso la sede comunale di San Martino in Rio, al civico 22 di C.so Umberto I° - **parte pubblica** -

Vincenzo UGOLINI (c.f. GLN VCN 54B26 I462R), Responsabile del 2° Settore "Assetto del Territorio" del Comune di San Martino in Rio, nato a Sassuolo (MO) il 26.02.1954, domiciliato per la carica presso la sede comunale di San Martino in Rio, al civico 22 di C.so Umberto I° - **parte pubblica** -

Roberto RICCO' (c.f. RCC RRT 76M11 D037V), nato a Correggio (RE) in data 11.08.1976 e residente in San Martino in Rio (RE), in Via Donizzetti n. 4;

Ivano BONACINI (c.f. BNC VNI 67D11 H2230), nato a Reggio Emilia il 11.04.1967 e residente in San Martino in Rio (RE), in Via Donizzetti n. 6;
che intervengono nella stipula del presente atto nella sola ed esclusiva veste di Rappresentanti Legali della Ditta **IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di Bonacini Ivano & F.lli Riccò**, con sede in San Martino in Rio (codice fiscale e partita IVA n. 02519350355) - **parte privata** -

PREMESSO CHE

- la Ditta IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di Bonacini Ivano & F.lli Riccò:
 - A.** è proprietaria di un appezzamento di terreno ineditato, posto nel quadrante territoriale a nord-ovest del centro abitato del Comune di San Martino in Rio, in diretta prosecuzione della strada comunale Via Donizzetti, il tutto distinto al N.C.T. di detto Comune, al foglio 5, con la particella 763 di **mq 3.526**;
 - B.** è in procinto di acquisire la disponibilità dell'ulteriore appezzamento di terreno posto in fronte a quanto descritto al precedente punto, in questo caso distinto nel medesimo foglio di mappa con la particella 563, nello specifico riferito alla sola porzione a sud ovest della stessa, della superficie di **mq 2.989** circa, il tutto per una superficie complessiva di **mq 6.515** circa;
- per detti terreni, limitrofi ad un quartiere residenziale di modeste dimensioni, da tempo consolidato nel contesto territoriale locale, il vigente strumento urbanistico generale, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Reggio Emilia n. 318 del 27.11.2001, dispone la destinazione urbanistica di ZONA OMOGENEA E2 - AGRICOLA DI RISPETTO DELL'ABITATO, con le prescrizioni di cui all'art. 79 delle norme tecniche di attuazione dello stesso P.R.G.;
- la predetta società, con proprie note del 06.06.2008 (in atti al n. 3298 di p.g.) e del 24.01.2012 (in atti al n. 306 di p.g.), ha fatto richiesta, rispettivamente:
 - C.** di una variante al P.R.G. vigente per la variazione di destinazione urbanistica (da Zona Omogenea E2 - Agricola di Rispetto dell'Abitato a ZONA OMOGENEA B.2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, quest'ultima con le prescrizioni di cui all'art. 59 delle norme tecniche di attuazione dello stesso strumento urbanistico

generale) della sola porzione ad ovest dell'appezzamento succitato (corrispondente al mappale 763 di mq 3.526), al fine di individuare, attraverso la naturale estensione del nastro stradale esistente e la conseguente realizzazione di una adeguata dotazione di pubblici parcheggi, un nuovo comparto residenziale (in continuità con il limitrofo quartiere esistente) costituito di n. 3 lotti sui quali insediare una capacità edificatoria definita in **mq 1.410** di Superficie Utile **SU**;

D. di una seconda (e più immediata) variante allo stesso strumento che, attraverso il travaso di capacità edificatorie già previste con il vigente P.R.G. e ancora disponibili, propone un'anticipazione dell'intervento di cui sopra per dare corso in tempi ridotti ai lavori di nuova costruzione di una palazzina di civile abitazione bifamiliare (per una capacità edificatoria complessiva di **mq 248** circa di Superficie Utile **SU**) sul lotto a sud del futuro comparto;

- il Comune di San Martino in Rio ritiene che la proposta di un nuovo comparto residenziale in estensione ed in continuità con il quartiere esistente sia pienamente congrua con le indicazioni dello strumento urbanistico generale e con le caratteristiche del contesto territoriale di riferimento, a condizione che:

E. il nastro stradale in prosecuzione con Via Donizzetti si configuri:

- con andamento rettilineo nei confronti del tracciato attuale e con una sezione di scorrimento non inferiore a ml. 6,50;
- con aree di pubblico parcheggio su entrambe le carreggiate (con andamento parallelo al senso di marcia) della larghezza non inferiore a ml. 2,30 ed un numero di posti auto non inferiore al carico urbanistico insediabile (riferito alle unità abitative da realizzarsi);
- con aree destinate alla mobilità pedonale, anche in questo caso a lato di entrambi i sensi di marcia, della larghezza percorribile non inferiore a ml. 1,50;
- con un impianto terminale di racchetta di ritorno (trattandosi di un tratto di viabilità a fondo cieco) del diametro non inferiore a ml. 14,00;

F. la proposta di nuovo comparto sia estesa anche all'ambito strettamente speculare al fine di conferire maggiore omogeneità all'intervento stesso, condividendo con il primo il medesimo sistema di mobilità, carrabile e pedonale, la dotazione delle aree di pubblico parcheggio e raddoppiando grossolanamente dimensioni e carico urbanistico insediabili;

- il Sig. Antonio BORGHI (c.f. BRG NTN 35T25 I011T), nato a San Martino in Rio (RE) il 25.12.1935 ed ivi residente in località Villa Gazzata, Via Annegata n. 5, con propria nota del 02.05.2012, pervenuta al Comune di San Martino in Rio il 04.05.2012, in atti al n. 1989 di prot. gen., ha presentato formale richiesta di variante urbanistica al vigente P.R.G. inerente un appezzamento di terreno in proprietà, posto in località Villa Gazzata, in prossimità della propria residenza ed in allineamento alla strada vicinale Via Burgo, distinto al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 22, particella 431 (per la sola porzione a sud di mq 3.450 circa), al fine di modificarne l'attuale destinazione urbanistica da ZONA OMOGENEA B.2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (con le prescrizioni di cui all'art. 59 delle norme tecniche di attuazione dello stesso strumento urbanistico generale che per detto ambito definisce uno specifico intervento, classificato con la sigla **L3** e caratterizzato da una capacità edificatoria definita in **mq 1.320** di Superficie Utile **SU**) a ZONA OMOGENEA E2 - AGRICOLA DI RISPETTO DELL'ABITATO, con le prescrizioni di cui all'art. 79 delle norme tecniche di attuazione dello stesso P.R.G.;
- la richiesta avanzata dal Sig. Antonio BORGHI è coerente con le indicazioni dello strumento urbanistico generale e con le caratteristiche del contesto territoriale di riferimento in quanto, trattandosi di un ambito posto a cavallo tra il tessuto agri-

colo consolidato e quello urbanizzato del centro abitato locale si adatta perfettamente tanto alla prima, quanto alla seconda delle destinazioni indicate; ulteriormente, nello specifico, il comparto di che trattasi si affaccia (in termini di accesso e svuoto) su un tratto di viabilità, la cui collocazione puntuale e le cui caratteristiche dimensionali e di percorrenza si configurano certamente più adatte ad un traffico di tipo rurale piuttosto che di carattere urbano;

- pertanto, con l'eventuale accoglimento dell'istanza riferita al comparto residenziale posto in località Villa Gazzata, si configura la possibilità di un conseguente travaso del relativo carico urbanistico sui terreni di proprietà e/o in disponibilità della/alla Ditta IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di Bonacini Ivano & F.lli Riccò, distinti al N.C.T. di detto Comune, al foglio 5, con le particelle 563 (per la sola porzione a sud ovest di mq 2.989 circa) e 763 (di mq 3.526), certamente più consoni ad accogliere un intervento di quelle dimensioni e funzioni;
- per quanto sopra, la Pubblica Amministrazione ha intenzione di disporre per le aree descritte ai punti precedenti una doppia variante che, con la cancellazione della previsione urbanistica del comparto residenziale attualmente collocato in località Villa Gazzata, consenta l'individuazione di un nuovo ambito edificatorio di carattere residenziale (che per facilità di lettura e di individuazione manterrebbe la medesima sigla **L3**) sui terreni di cui al foglio 5, mappali 563 (parte) e 763, per una superficie complessiva di comparto **SC** di **mq 6.515** circa, per una futura operazione definibile in un unico comparto assoggettabile ad intervento diretto ma da attuarsi, sotto il profilo della edificabilità, in 2 fasi distinte:

1. la prima delle quali, attraverso una variante al vigente P.R.G. che consenta l'immediato utilizzo del carico urbanistico rimosso dai terreni di Villa Gazzata, definito in **mq. 1.320** di superficie utile **SU**:

1.a - da spalmare complessivamente sulla porzione ad ovest del comparto, composta di **n. 3 lotti** della superficie fondiaria complessiva **SF** di mq **2.780** circa, per una dimensione media di oltre mq. 925 per ogni singolo lotto ed un indice medio di utilizzazione fondiaria (sui soli ambiti oggetto di intervento) pari a circa 0,47 mq/mq di superficie fondiaria SF, calcolato al netto della dotazione di pubblico parcheggio, da realizzarsi in fregio alla carreggiata stradale;

1.b - per un carico urbanistico massimo ammissibile di **n. 4 alloggi** per lotto, per un totale di **12 unità abitative**, con una ripartizione delle quantità edificabili e del numero degli alloggi (vedi ALLEGATO 7 - Zonizzazione e Parametri Urbanistici in progetto - 1° Fase, del presente accordo) grossolanamente equivalente per ogni singolo lotto;

1.c - attraverso un disegno di piano che dispone altresì un'area destinata al sistema di mobilità carrabile e pedonale interna al comparto (in diretta prosecuzione del nastro stradale denominato Via G. Donizzetti) comprensiva del verde stradale e, trattandosi di un tratto di viabilità a fondo chiuso, di una adeguata racchetta di ritorno, per complessivi **mq 832** circa, oltre alla prescritta dotazione dello standard di pubblico parcheggio di urbanizzazione primaria (per un totale di **n. 21 posti auto**), a sua volta esteso per **mq 257** circa, tale da determinare una superficie complessiva di aree di cessione pari a **mq 1089** circa;

fermo restando che il comparto in progetto, oltre a quanto sopra, si compone di una ulteriore potenziale porzione di superficie fondiaria, posta ad est della prima e speculare alla stessa, della dimensione complessiva di mq 2.646 circa, suddividibile a sua volta in altri 3 lotti (della dimensione media di mq 882 circa), sui quali, comunque, con il primo stralcio funzionale d'intervento non si prevede opera alcuno di natura edilizia;

2. la seconda ed ultima delle quali, attraverso un successivo procedimento che consenta la disponibilità di un carico urbanistico integrativo al precedente, pari a **mq. 1.410** di superficie utile **SU** (tale da portare il comparto di che trattasi nella sua configurazione definitiva ad un dimensionamento complessivo di **mq. 2.730** di superficie utile **SU**):

2.a - da spalmare complessivamente sulla predetta porzione ad est del comparto (rimasta in edificata con l'intervento di cui alla prima fase), attraverso una configurazione analoga alla prima fase con l'individuazione di altri **3 lotti**, della superficie fondiaria complessiva **SF** di mq **2.646** circa, per un dimensionamento medio di circa mq 882 di SF e mq 470 di SU per ogni singolo lotto, con un indice medio di utilizzazione fondiaria (riferita alla sola porzione della seconda fase) pari a circa 0,53 mq/mq di superficie fondiaria SF, tale da determinare sull'intero comparto (porzione ovest + porzione est) la quota definitiva di circa 0,50 mq/mq di superficie fondiaria SF che, in quanto calcolato sulle superfici fondiarie dei singoli lotti al netto degli spazi destinati al pubblico parcheggio, si conferma in linea tanto con le indicazioni urbanistiche delle zone residenziali di completamento, quanto con il tessuto urbano limitrofo;

2.b - per un carico urbanistico massimo ammissibile di intervento pari ad ulteriori **n. 9 unità abitative** (presumibilmente suddividibili in ragione di n. 3 per ogni singolo lotto), tale da determinare un insediamento complessivo per l'intero comparto non superiore alle 21 unità abitative, adeguatamente ripartito sui diversi ambiti di intervento dello stesso e congruo con le realtà limitrofe;

2.c - attraverso un disegno di piano che mantiene assolutamente inalterato il quadro d'insieme definito con la prima fase e, con lo stesso, il carico dimensionale delle aree di cessione destinate alle opere di urbanizzazione primaria che si conferma, pertanto, costituito di un'area destinata al sistema di mobilità interna al comparto (carrabile e pedonale) comprensiva del verde stradale per complessivi **mq 832** circa ed un sistema di pubblico parcheggio di urbanizzazione primaria (per un totale di **n. 21 posti auto**, posti parallelamente ad entrambi i sensi di marcia della viabilità di comparto, in ragione di n. 10 sul fronte est e n. 11 sul fronte ovest della stessa), definito in **mq 257** circa, tale da determinare una superficie complessiva di aree di cessione pari a **mq 1089** circa;

- che il proprietario e/o avente titolo delle aree tutte di cui al primo comma delle premesse del presente atto, **IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di Bonacini Ivano & F.lli Riccò**, società in nome collettivo con sede in San Martino in Rio (RE), attraverso la propria nota del 06.06.2008, in atti al n. 3298 di prot. gen., ha dichiarato il suo interesse a definire con il Comune di San Martino in Rio un accordo di pianificazione territoriale ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20, avente ad oggetto l'individuazione del comparto edificatorio di natura residenziale sugli ambiti immobiliari citati in premessa che con il presente atto assume la denominazione di **L3**, da attuarsi in 2 fasi e che preveda:

3. nella prima fase, la completa realizzazione a proprie cure e spese delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero comparto, quali sistemi di mobilità (carrabile, ciclabile e pedonale), parcheggi, attrezzature di spazi destinati a verde stradale, reti di adduzione, distribuzione e/o di smaltimento dei pubblici servizi e quant'altro necessario per dare completezza all'opera, in adeguamento allo schema preliminare di cui all'elaborato grafico di massima (redatto in scala 1:500), unito al presente atto con la denominazione di **ALLEGATO 7 - Zonizzazione e Parametri Urbanistici in progetto - 1° Fase**;

4. nella prima fase, la cessione gratuita al Comune di San Martino in Rio delle aree di cui alla particelle 563 (parte) e 763 (parte), della superficie complessiva di

mq. 1.089 circa, da destinare alle opere di U1 di cui al precedente punto (corrispondenti al 17% circa dell'intera superficie di comparto SC), una volta che le stesse opere siano state perfettamente ultimate e collaudate;

5. nella prima fase, la realizzazione di un intervento edificatorio esteso alla sola porzione ovest del comparto, costituita di n. 3 lotti, per un dimensionamento massimo ammissibile definito in **mq. 1.320** di superficie utile **SU** ed un carico urbanistico massimo insediabile di **12 unità abitative**, come da elaborato grafico di massima (redatto in scala 1:500), unito al presente atto con la denominazione di ALLEGATO 7 - Zonizzazione e Parametri Urbanistici in progetto - 1° Fase;

6. nella seconda fase, il completamento del comparto che, pur mantenendo le medesime dimensioni, disegno e stato delle urbanizzazioni, si integra di ulteriori **mq. 1.320** di superficie utile **SU** e di n. **9 unità abitative** da insediare sulla porzione ad est del comparto stesso che, analogamente all'ambito di intervento della 1° fase, sarà suddivisa in altri 3 lotti equipollenti per dimensioni, superfici utili e carichi urbanistici insediabile, per la definizione di un contesto definitivo caratterizzato da una capacità edificatoria complessiva di mq 2.730 di superficie utile SU e da un carico urbanistico totale di n. 21 alloggi, il tutto come da elaborato grafico di massima (redatto in scala 1:500), unito al presente atto con la denominazione di ALLEGATO 8 - Zonizzazione e Parametri Urbanistici in progetto - 2° Fase;

7. la realizzazione a proprie cure e spese ed in nome e per conto del Comune di San Martino in Rio, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che la stessa Pubblica Amministrazione, nell'ambito del contesto territoriale locale, avrà facoltà di scegliere liberamente in ragione delle proprie necessità, il tutto per un valore massimo di:

7.a - € 175.000,00 (centosettantacinquemila/00 euro) inerente alla prima fase di attuazione del comparto, da riferirsi al solo monte lavori, dando peraltro atto che ulteriori e relativi aggravii, quali oneri per la sicurezza delle opere, spese tecniche, IVA, contributi integrativi inerenti le spese tecniche, spese di allacciamento ai pubblici servizi, imprevisti e quant'altro occorra per dare completezza all'opera, sino alla quota massima del 25% sul monte lavori (per un importo lordo, quindi, non superiore ad € 218.750,00), si intendono a carico di IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di Bonacini Ivano & F.lli Riccò e, per la stessa, eventuali e successivi aventi causa;

7.b - € 200.000,00 (duecentomila/00 euro) inerente alla seconda fase di attuazione del comparto, da riferirsi come nel caso precedente, al solo monte lavori, fermo restando che ulteriori e relativi aggravii, quali oneri per la sicurezza delle opere, spese tecniche, IVA, contributi integrativi inerenti le spese tecniche, spese di allacciamento ai pubblici servizi, imprevisti e quant'altro occorra per dare completezza all'opera, sino alla quota massima del 25% sul monte lavori (per un importo lordo, quindi, non superiore ad € 250.000,00), si intendono a carico della medesima società di cui sopra;

tutto ciò premesso

VISTO

che l'art. 18 della L.R. 20/2000 consente "agli enti locali di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica";

RITENUTO

- che per dare attuazione agli interventi di cui in premessa si rende necessario operare sul vigente strumento urbanistico generale:
 - per quanto attiene alla prima fase, a mezzo di specifica variante ai sensi dell'art. 15, comma 4 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, da adottarsi a breve ed in buona sostanza, mirata al travaso di capacità edificatorie (da un ambito all'altro del territorio comunale) già previste dall'attuale P.R.G. ma non ancora attuate;
 - per quanto attiene alla seconda fase, attraverso una successiva procedura di carattere urbanistico (da assumersi presumibilmente con l'adozione del prossimo Piano Strutturale Comunale P.S.C.) che consenta l'utilizzo delle capacità edificatorie residue;
- che quanto la Ditta IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di Bonacini Ivano & F.lli Riccò si propone di realizzare attraverso la doppia variante da apportare al P.R.G., sia perfettamente rispondente alle finalità che ispirano la norma richiamata dal momento che, agli utili di parte privata, si affiancano rilevanti interessi pubblici, potendo l'amministrazione comunale ottenere oltre ai vantaggi che si andranno di seguito ad elencare, la proprietà di aree pubbliche da utilizzare immediatamente, senza spese e/o ritardi derivanti dalle pratiche amministrative per realizzare i propri programmi
- che, in questo modo, sono temperabili ed armonizzabili fra di loro le esigenze pubbliche nei confronti di quelle di natura privata

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL PRESENTE ATTO

Con il presente atto, le parti intendono concludere un accordo di pianificazione, finalizzato ad apportare una variante (da assumersi in 2 tempi differenziati ed i cui contenuti si intendono sinteticamente esposti al successivo articolo 2) al vigente strumento urbanistico generale che riguarda le aree di cui in premessa, come puntualmente indicate sugli estratti di planimetria catastale denominati:

- ALLEGATO 1 – foglio 22 – particella 431 (parte) – Identificazione attuale Comparto L3 in Villa Gazzata odierna sede delle capacità edificatorie per funzioni residenziali oggetto di travaso;
- ALLEGATO 2 – foglio 5 – particelle 563 (parte) e 763- Identificazione futuro Comparto L3 su Via Donizzetti su cui insediare tanto le capacità edificatorie oggetto di travaso di cui alla prima fase, quanto quelle derivanti dal successivo procedimento urbanistico,

che, oltre ad individuare le particelle oggetto del presente accordo, ne definiscono sagoma e contorni, dando altresì atto che, allo stato attuale, come testimoniato dagli ulteriori elaborati denominati ALLEGATO 3 (riferito all'attuale comparto L.3 in Villa Gazzata) ed ALLEGATO 4 (in questo caso, inerente il futuro comparto di Via Donizzetti), gli immobili tutti oggetto del presente atto sono caratterizzati dalle seguenti destinazioni di zona:

1.1 - aree da cui rimuovere le capacità edificatorie oggetto di travaso

ZONA OMOGENEA B.2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO a indice di utilizzazione fondiaria U.F.= 0,40, con le prescrizioni di cui all'art. 59 delle norme tecniche di attuazione dello stesso P.R.G. e con la configurazione

specifica di COMPARTO L.3, relativamente al terreno di proprietà del Sig. Antonio BORGHI, posto nel quadrante territoriale ad ovest del centro abitato della località denominata Villa Gazzata di San Martino in Rio, in allineamento alla strada vicinale Via Burgo che il N.C.T. del Comune di San Martino in Rio identifica al foglio 22, con la particella 431, della superficie fondiaria SF di mq. 3.450 circa;

1.2 - aree su cui insediare le predette capacità edificatorie oggetto di travaso e quelle derivanti dal successivo procedimento urbanistico

ZONA E2 – AGRICOLA DI RISPETTO DELL'ABITATO, con le prescrizioni di cui all'art. 79 delle N.T.A. del predetto strumento urbanistico generale, relativamente agli immobili in proprietà e/o in disponibilità di IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di Bonacini Ivano & F.lli Riccò, in questo caso distinti al foglio di mappa catastale n. 5, con le particelle 563 (per la sola porzione a sud-ovest di mq. 2.989 circa) e 763 (di mq. 3.526), per una superficie complessiva di comparto di mq. 6.515 circa che, nella proposta di variante urbanistica, sono deputati ad ospitare gli ambiti fondiari su cui spalmare complessivamente le capacità edificatorie di entrambe le fasi attuative del comparto e gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria di stretta pertinenza;

A seguito della variante da apportare al vigente P.R.G. in esito al presente accordo, le destinazioni urbanistiche e le relative capacità edificatorie degli immobili alla stessa assoggettati si modificheranno nei termini di cui al successivo articolo 2, con una configurazione urbanistica ed una conseguente futura zonizzazione, riconducibili a quanto rappresentato negli elaborati grafici denominati:

- TAVOLA 2/3 - DESTINAZIONI DI ZONA in progetto (località Villa Gazzata), allegata alla documentazione di variante al PRG ex art. 15 L. 47/85;
- TAVOLA 2/1 - DESTINAZIONI DI ZONA in progetto (Centro Abitato – Via Donizzetti), allegata alla documentazione di variante al PRG ex art. 15 L. 47/85;
- ALLEGATO 5: ZONIZZAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI in progetto (1° Fase), unito al presente accordo;
- ALLEGATO 6: ZONIZZAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI in progetto (2° Fase), unito al presente accordo;

il tutto per un inquadramento territoriale leggibile nei seguenti termini:

1.3 COMPARTO in località Villa Gazzata

foglio 22, particella 431 (per la sola porzione a sud di mq 3.450 circa)

ZONA OMOGENEA E2 – AGRICOLA DI RISPETTO DELL'ABITATO, con le prescrizioni di cui all'art. 79 delle norme tecniche di attuazione dello stesso P.R.G.;

1.4 COMPARTO L3 in Via Donizzetti – 1° Fase

5, mappali 563 (parte) e 763, per una SC di comparto di mq 6.515 circa

ZONA OMOGENEA B.2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, con le prescrizioni di cui all'art. 59 delle norme tecniche di attuazione dello stesso strumento urbanistico generale che per detto ambito definisce uno specifico intervento, classificato con la sigla **L.3**, caratterizzato da una superficie fondiaria complessiva SF di mq 5.426, a sua volta suddivisa in n. 2 sub-comparti (il primo ad ovest di mq 2.780 circa ed il secondo ad est, della dimensione residua di mq 2.646 circa) ed una capacità edificatoria definita in **mq 1.320** di Superficie Utile **SU**, da realizzare in termini esclusivi nella por-

zione ad ovest del comparto stesso, con un carico urbanistico massimo ammissibile di **n. 12 unità abitative**;

ZONA F.4 – DESTINATA ALLA VIABILITA' di comparto, al verde di arredo stradale e ai pubblici parcheggi di P1, con le prescrizioni di cui agli artt. 120 e 122 delle norme tecniche di attuazione dello stesso P.R.G., il tutto complessivamente estesa a mq. 1.089 circa;

1.5 COMPARTO L3 in Via Donizzetti – 2° Fase

5, mappali 563 (parte) e 763, per una superficie complessiva SC di comparto che si conferma in mq 6.515 circa

ZONA OMOGENEA B.2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, con le prescrizioni di cui all'art. 59 delle norme tecniche di attuazione dello stesso strumento urbanistico generale che, attraverso specifica annotazione, per detto ambito conferma l'intervento edificatorio denominato **L3** che, pur mantenendo le medesime caratteristiche planimetriche e di disegno urbano di cui al precedente punto, con le procedure di variante andrà ad acquisire una capacità edificatoria definitiva di **mq 2.730** di Superficie Utile **SU** (mq 1.320 + mq 1.410), in questo caso estesa ad entrambe le porzioni di comparto, per un carico urbanistico massimo ammissibile di **n. 21 unità abitative** (n. 12 + n. 9);

ARTICOLO 2 – CONTENUTO DELL'ACCORDO

Il presente accordo riguarda un unico appezzamento di terreno, posto nel quadrante territoriale ad ovest del centro abitato locale, sulla naturale prosecuzione della strada comunale Via G. Donizzetti, configurabile in unico comparto (che sulla cartografia e sulla strumentazione normativa del vigente PRG assumerà la sigla L.3), distinto in 2 diverse e temporalmente separate fasi d'intervento:

- la prima, corrispondente alla porzione ovest del comparto, da attuarsi attraverso procedimento di variante ex-art. 15 L.R. n. 47/78 da assumersi in termini immediatamente successivi alla sottoscrizione del presente atto;
- la seconda, corrispondente alla porzione est del medesimo, da attuarsi a mezzo di un procedimento successivo configurabile con una variante generale al vigente P.R.G. o, molto più probabilmente, attraverso il Piano Strutturale Comunale PSC e relativo Regolamento Urbanistico Edilizio RUE di prossima assunzione;

2.1 – COMPARTO L3 (prima fase attuativa di intervento), interessante gli immobili distinti al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5 – particelle

- 763 (della superficie catastale di mq. 3.526) di proprietà di IMMOBILIARE R.B.R. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', società in nome collettivo con sede in San Martino in Rio (c.f. 02519350355);

- 563 (per la sola porzione a sud-ovest di mq 2.989 circa) di proprietà del sig. Flavio LUSUARDI, nato a San Martino in Rio (RE), il 18.05.1953 (c.f. LSR FLV 53E18 I011L), in disponibilità alla Ditta IMMOBILIARE R.B.R. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', società in nome collettivo con sede in San Martino in Rio, sul quale la variante ex art.15 L.R. n.47/78 da apportare al vigente P.R.G. a seguito della sottoscrizione del presente accordo, avrà il compito di configurare:

2.1.1 - un primo ambito di intervento corrispondente alla superficie fondiaria SF della porzione ad ovest del comparto, della dimensione di circa **mq. 2.780** circa, destinato alla realizzazione di un intervento edilizio di natura residenziale suddiviso in **n. 3 lotti edificabili**, per una capacità edificatoria massima ammissibile definita in **mq. 1.320** di **superficie utile SU** (corrispondente ad un indice medio di utilizzazione fondiaria di 0,47 mq./mq., calcolato peraltro sulla effettiva area recintabile e, detratta, quindi, degli spazi destinati al pubblico parcheggio di U1) ed un carico urbanistico massimo insediabile di **n. 12 alloggi**, oltre alle superfici di servizio nei li-

miti massimi indicati dallo strumento urbanistico generale relativamente all'edilizia residenziale;

2.1.2 – un secondo ambito destinato al sistema di mobilità (pedonale e carrabile) e al pubblico parcheggio di urbanizzazione primaria complessivamente esteso ad una superficie di **mq. 1.089** circa, caratterizzato da un sistema stradale del tipo a fondo chiuso (in estensione diretta della strada comunale Via G. Donizzetti, completo di porzione terminale caratterizzata da adeguato impianto per la manovra di ritorno), il verde di arredo stradale, un impianto pedonale limitrofo ad entrambi i sensi di scorrimento della viabilità carrabile, oltre a n. 21 posti auto destinati al pubblico parcheggio P1 di urbanizzazione primaria;

2.1.3 – un terzo ed ultimo ambito di **mq. 2.646** circa, corrispondente alla porzione est del comparto, posto a raso della viabilità di comparto di cui al precedente punto, speculare alla superficie fondiaria SF della porzione ad ovest di cui al punto 2.1.1 e destinato ad ospitare gli interventi della seconda fase attuativa del comparto ma che nella prima fase non sarà interessato da alcuna attività edificatoria, sul quale il soggetto attuatore, previa presentazione del relativo progetto esecutivo e conseguente rilascio del prescritto assenso edilizio, dovrà realizzare a proprie cure e spese le relative opere di urbanizzazione primaria.

2.2 – COMPARTO L3 (seconda fase attuativa di intervento), interessante gli immobili distinti al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5 – particella 563 (per la sola porzione a sud-ovest di mq 2.646 circa) di proprietà del sig. Flavio LUSUARDI, nato a San Martino in Rio (RE), il 18.05.1953 (c.f. LSR FLV 53E18 I011L), in disponibilità alla Ditta IMMOBILIARE R.B.R. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', società in nome collettivo con sede in San Martino in Rio, sul quale un successivo procedimento urbanistico, da assumersi comunque in adeguamento ed a seguito del presente accordo, avrà il compito di configurare:

2.2.1 - un unico ambito di intervento corrispondente alla porzione ad est della superficie fondiaria SF di comparto (già individuata nella prima fase di intervento come area senza alcuna capacità edificatoria) della dimensione di circa **mq. 2.646**, destinato ad ospitare un intervento edilizio di natura residenziale speculare al primo, anche in questo caso suddiviso in **n. 3 lotti edificabili**, per una capacità edificatoria massima ammissibile definita in **mq. 1.410** di **superficie utile SU** (corrispondente ad un indice medio di utilizzazione fondiaria di circa il 53%, calcolato sulla effettiva area recintabile e, detratta, quindi, degli spazi destinati al pubblico parcheggio di U1) ed un carico urbanistico massimo insediabile di **n. 9 alloggi**, oltre alle superfici di servizio nei limiti massimi indicati dallo strumento urbanistico generale relativamente all'edilizia residenziale, facendo uso delle opere di U1 e degli standards urbanistici di pubblico parcheggio, realizzati con la prima fase di intervento, adeguatamente congrui all'intervento della seconda fase.

ARTICOLO 3 – OBBLIGHI ASSUNTI DA PARTE PRIVATA

La Ditta IMMOBILIARE R.B.R. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', società in nome collettivo con sede in San Martino in Rio e per la stessa, eventuali e/o successivi aventi causa, nell'ipotesi che venga apportata al vigente P.R.G. la variante ex art.15 L.R. n.47/78 di cui sopra e ai fini della conclusione dell'accordo di pianificazione, assume i seguenti obblighi nei confronti del Comune di San Martino in Rio:

3.1 – IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', per quanto attiene alla prima fase attuativa del comparto L.3, si impegna a presentare progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative al contesto edificatorio denominato L.3, completo delle opere e delle dotazioni necessarie a soddisfare le necessità di entrambe le fasi attuative dell'intervento stesso, facendo espresso riferimento alle indicazioni e/o prescrizioni impartite dai servizi tecnici della Pubblica Amministrazione ed assumendosene gli oneri di progettazione e quant'altro

necessario al conseguimento del prescritto titolo abilitativo; a fronte di quanto indicato nell'elaborato tecnico denominato ALLEGATO 5: ZONIZZAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI in progetto (1° Fase) che, unito al presente accordo di pianificazione ne costituisce parte integrante e sostanziale, detto progetto dovrà prevedere:

3.1.1 - la ripartizione della superficie fondiaria (così come definita dalla variante urbanistica oggetto del presente atto) in n. 3+3 lotti di intervento (immediato e futuro), delle dimensioni, capacità edificatorie e carico urbanistico conformi a quanto espressamente indicato nell'ALLEGATO 5 suddetto;

3.1.2 - l'inquadramento urbanistico di tutta l'area (in adeguamento alla variante al P.R.G.), oltre all'intera dotazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, quali il sistema di mobilità (carrabile e pedonale), gli ambiti destinati al pubblico parcheggio (da realizzarsi in ragione delle indicazioni di cui al predetto ALLEGATO 5, fermo restando un carico urbanistico complessivamente insediabile con la prima fase attuativa, uguale od inferiore alle 12 unità abitative), gli spazi destinati al verde pubblico di arredo stradale, oltre alle reti di adduzione e/o smaltimento di pubblici servizi;

3.1.3 - puntuale relazione finanziaria a firma di tecnico abilitato inerente i costi complessivi dell'intervento, comprensiva pertanto degli oneri atti a garantire la sicurezza nei cantieri, di spese tecniche, IVA e contributi integrativi inerenti le attività professionali, imprevisi, contributi di estendimento, allacciamento e/o smaltimento nei confronti delle reti dei pubblici servizi e quant'altro occorra per dare compiutezza all'opera;

3.1.4 - schema di atto d'obbligo unilaterale atto a disciplinare le modalità ed i termini di attuazione dell'intervento di che trattasi che lo stesso soggetto committente dovrà sottoscrivere alla presenza di professionista abilitato e depositare in originale ai competenti organi municipali contestualmente al ritiro del titolo abilitativo allo stesso intervento;

3.2 - IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', per quanto attiene alla prima fase attuativa del comparto L.3, si impegna a proprie cure e spese alla realizzazione delle opere stesse di cui al precedente punto, al loro completamento ed alla presentazione ai servizi competenti della documentazione tutta necessaria all'ottenimento del prescritto certificato di collaudo generale

3.3 - IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', con il completamento ed il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla prima fase attuativa del comparto L.3, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di San Martino in Rio le relative aree di sedime, corrispondenti grossolanamente agli ambiti intermedi del comparto L.3, attualmente configurabili con le particelle 763 (per la sola porzione ad est di mq 746 circa) e 563 (per la sola porzione a sud-ovest di mq 343) di cui al foglio 5 del N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, per una dimensione complessiva di **mq. 1.089** circa, dei quali **mq. 832** circa destinati alla viabilità interna di comparto, al sistema di mobilità pedonale, al verde pubblico di arredo stradale ed alle aree di manovra della viabilità carrabile e **mq 257** circa destinati al pubblico parcheggio P1, per complessivi n. 21 posti auto;

3.4 - IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', per quanto attiene alla seconda fase attuativa del comparto L.3, non rendendosi necessario intervenire con ulteriori opere di U1 sugli ambiti oggetto del presente atto, si impegna esclusivamente a presentare elaborato tecnico di aggiornamento del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 3.1 del presente articolo, al solo fine di individuare sulla porzione ad est del comparto in argomento, la suddivisione in n. 3 lotti della superficie fondiaria SF di riferimento, il tutto completo delle informazioni inerenti il dimensionamento planimetrico di ognuno degli stessi, le loro capacità edificatorie ed il relativo carico urbanistico massimo insediabile, facendo espresso riferimento a quanto puntualmente definito nell'elaborato tecnico de-

nominato ALLEGATO 6: ZONIZZAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI in progetto (2° Fase) che, unito al presente accordo di pianificazione ne costituisce parte integrante e sostanziale;

3.5 – IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', si impegna a proprie cure e spese alla eventuale realizzazione (laddove non eseguite) degli interventi di allacciamento ai pubblici servizi dai singoli lotti di nuova individuazione alle reti sottostradali realizzate con la prima fase di intervento;

3.6 - IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', si impegna alla realizzazione a proprie cure e spese ed in nome e per conto del Comune di San Martino in Rio, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che la stessa Pubblica Amministrazione, nell'ambito del contesto territoriale locale, avrà facoltà di scegliere liberamente in ragione delle proprie necessità, il tutto per un valore complessivo di **€ 375.000,00** (euro trecentosettantacinquemila/00), da suddividersi in ragione delle due distinte fasi attuative dell'intervento in:

3.6.1 – relativamente alla 1° Fase Attuativa dell'intervento L.3, l'impegno si quantifica in **€ 175.000,00** (euro centosettantacinquemila/00), riferito al solo monte lavori, dando peraltro atto che gli ulteriori aggravii, quali oneri atti a garantire la sicurezza nei cantieri, spese tecniche, IVA e contributi integrativi alle attività professionali, imprevidi, contributi di estendimento, allacciamento e/o smaltimento nei confronti delle reti dei pubblici servizi e quant'altro occorra per dare compiutezza alla/e opera/e, si intendono a totale ed esclusivo carico della stessa società o suo eventuale e successivo avente causa sino ad un valore massimo non superiore al 25% del monte lavori e che la disponibilità alla realizzazione di dette opere da parte di IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', si materializza con l'approvazione della variante urbanistica ex-art. 15 L.R. n. 47/78 che consentirà l'attuazione della fase stessa, il tutto secondo la seguente scaletta:

- * quanto ad **€ 60.000,00** (euro sessantamila) di solo monte lavori, all'atto del rilascio del titolo abilitativo inerente la realizzazione delle opere di U1 ed U2 dell'intero comparto e, comunque, nel corso dell'anno 2013,

- * quanto ad **€ 60.000,00** (euro sessantamila), all'atto del rilascio del titolo abilitativo inerente l'esecuzione del secondo intervento edilizio di cui al comparto L3 (1° fase attuativa di intervento) e, comunque, nel corso dell'anno 2015,

- * quanto ad **€ 55.000,00** (euro cinquantacinquemila), all'atto del rilascio del titolo abilitativo inerente l'esecuzione del terzo ed ultimo intervento edilizio di cui al comparto L3 (1° fase attuativa di intervento) e, comunque, nel corso dell'anno 2016, fermo restando che:

- nell'ambito delle scadenze e dei limiti complessivi di importo concordati, il Comune di San Martino in Rio avrà facoltà di suddividere ulteriormente i lavori in più interventi ovvero di concentrarli in importi maggiori di quelli delle singole scadenze annuali;

- le eventuali economie di spesa realizzatesi in fase di affidamento e/o di esecuzione sui monte lavori sopra indicati vanno tutte a beneficio dell'amministrazione comunale che, pertanto, avrà diritto a chiedere alla parte privata sottoscrittrice del presente accordo, o suoi aventi causa, l'esecuzione di ulteriori opere, per un monte lavori di pari importo alle economie di spese realizzatesi;

3.6.2 – relativamente alla 2° Fase Attuativa dell'intervento L.3, l'impegno si quantifica in **€ 200.000,00** (euro duecentomila/00), riferito al solo monte lavori, dando peraltro atto come al precedente punto che gli ulteriori aggravii, quali oneri atti a garantire la sicurezza nei cantieri, spese tecniche, IVA e contributi integrativi alle attività professionali, imprevidi, contributi di estendimento, allacciamento e/o smaltimento nei confronti delle reti dei pubblici servizi e quant'altro occorra per dare compiutezza alla/e opera/e, si intendono a totale ed esclusivo carico della stessa società o suo eventuale e successivo avente causa sino ad un valore massimo non

superiore al 25% del monte lavori e che la disponibilità alla realizzazione (anche in unica soluzione, su richiesta insindacabile della Pubblica Amministrazione) di dette opere da parte di IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', si materializza contestualmente all'approvazione del futuro procedimento urbanistico atto a consentire l'attuazione della 2° ed ultima fase dell'intervento stesso;

3.7 - IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', a piena garanzia di quanto sopra, si impegna:

3.7.1 - successivamente all'approvazione della variante urbanistica inerente la **prima fase attuativa dell'intervento** oggetto del presente atto, in sede di rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto L.3, oltre al deposito in originale dei relativi atti d'obbligo unilaterale di cui al precedente punto 3.1.4 (i cui contenuti e clausole saranno definiti in termini preventivi e prioritari dalla Pubblica Amministrazione), da sottoscrivere alla presenza di notaio di fiducia, da registrare e trascrivere a norma di legge, con oneri tutti a carico della società stessa, dovrà altresì provvedere al deposito di nuova ed ulteriore fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di San Martino in Rio dell'importo di **€ 218.750,00** (euro duecentodiciottomilasettecentocinquanta/00), equivalente all'importo del monte lavori delle opere a carico di IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO' di cui al punto 3.6.1 del presente articolo incrementato di una quota del 25% circa, al fine di ricomprensivi i relativi aggravii a carico della Società medesima, quali oneri atti a garantire la sicurezza nei cantieri, spese tecniche, IVA e contributi integrativi alle attività professionali, imprevisi, contributi di estendimento, allacciamento e/o smaltimento nei confronti delle reti dei pubblici servizi e quant'altro occorra per dare compiutezza all'opera, dando altresì atto che ogni qualvolta la Ditta IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO' abbia provveduto al completamento di una o più delle opere in scaletta al punto 3.6.1 del presente atto sarà cura della Pubblica Amministrazione assentire la riduzione degli importi garantiti, in ragione di quanto effettivamente realizzato e collaudato;

3.7.2 - ulteriormente e sempre in sede di rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto L.3, dovrà altresì provvedere alla presentazione delle garanzie fideiussorie dell'importo pari al monte lavori inerente la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto L.3, incrementato degli oneri atti a garantire la sicurezza nei cantieri, delle spese tecniche inerenti il progetto stesso, delle imposte IVA e dei contributi integrativi relativi alle attività professionali, degli imprevisi, dei contributi di estendimento, allacciamento e/o smaltimento nei confronti delle reti dei pubblici servizi e di quant'altro occorra per dare compiutezza all'opera, il tutto come da puntuale **RELAZIONE FINANZIARIA-COMPUTO METRICO ESTIMATIVO** che, allegata/o al progetto esecutivo delle stesse opere, ne costituisce parte integrante e sostanziale;

3.7.3 - successivamente all'approvazione della variante urbanistica inerente la **seconda ed ultima fase attuativa dell'intervento** oggetto del presente atto, con la presentazione dell'elaborato tecnico di aggiornamento del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria del comparto L.3 (esclusivamente atto ad individuare sulla porzione ad est del comparto stesso, la suddivisione in n. 3 lotti della superficie fondiaria SF rimasta inedita con la prima fase, il dimensionamento planimetrico di ognuno degli stessi, le loro capacità edificatorie ed il relativo carico urbanistico massimo insediabile), dovrà altresì provvedere al deposito di altra fidejussione bancaria o assicurativa, come per le precedenti, a favore della Pubblica Amministrazione dell'importo di **€ 250.000,00** (euro duecentocinquantamila/00), equivalente all'importo del monte lavori delle opere a carico di IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO' di cui al punto 3.6.2 del presente articolo incrementato di una quota del 25% circa, al fine di ricomprensivi i relativi aggravii

a carico della Società medesima, quali oneri atti a garantire la sicurezza nei cantieri, spese tecniche, IVA e contributi integrativi alle attività professionali, imprevisti, contributi di estendimento, allacciamento e/o smaltimento nei confronti delle reti dei pubblici servizi e quant'altro occorra per dare compiutezza all'opera.

3.8 – come indicato all'articolo 2, comma 2.2, del presente accordo, le aree costituenti la porzione ad est del comparto, identificabili con parte delle opere di U1 e (soprattutto) con le superfici fondiari della 2° fase attuativa del comparto stesso, distinte al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particella 563 (per la sola porzione a sud-ovest di mq 2.989 circa), all'atto di sottoscrizione del presente accordo sono di proprietà del sig. Flavio LUSUARDI, nato a San Martino in Rio (RE), il 18.05.1953 (c.f. LSR FLV 53E18 I011L), nei confronti del quale la Ditta IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', oltre ad avere acquisito la disponibilità a trattarla attraverso il presente atto, ne sta trattando la sua definitiva acquisizione, ovviamente necessaria all'attuazione delle opere, intenti ed obblighi di cui al presente accordo; nel caso in cui, per un qualsivoglia motivo, nel termine massimo di mesi 18 (diciotto) successivi alla sottoscrizione dell'atto di che trattasi, la Ditta IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO' non avesse concluso l'acquisto nei confronti del sig. Flavio LUSUARDI delle citate aree, le parti sottoscriventi, convengono di comune accordo di rivedere i termini dello stesso, laddove non assolvibili (in carenza dell'immobile necessario) o in contrasto con le mutate condizioni di disponibilità o in eccedenza rispetto alle effettive dimensioni dell'intervento, ivi compreso l'impegno espressamente riferito alla seconda fase attuativa dell'intervento, circa la realizzazione a proprie cure e spese ed in nome e per conto del Comune di San Martino in Rio, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che la stessa Pubblica Amministrazione, nell'ambito del contesto territoriale locale, avrà facoltà di scegliere liberamente in ragione delle proprie necessità, il tutto per un valore complessivo di € 200.000,00, riferito al solo monte lavori.

ARTICOLO 4 – OBBLIGHI ASSUNTI DALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Il Comune di San Martino in Rio, una volta sottoscritto il presente accordo:

- dovrà adottare tempestivamente gli atti necessari per apportare la variante urbanistica al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 15 , comma 4, Legge Regionale 07.12.1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, con i contenuti sopra indicati, affinché sia consentita ad entrambe le parti la possibilità di realizzare gli interventi di cui alla PRIMA FASE ATTUATIVA, sintetizzati ai precedenti punti;
- successivamente al conseguimento ed alla realizzazione di quanto sopra, dovrà convenire con la Ditta IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', tempi e modalità esecutive del procedimento urbanistico atto a conseguire la SECONDA FASE ATTUATIVA del comparto in argomento, da attuarsi in ogni caso attraverso il Piano Strutturale Comunale PSC che la Pubblica Amministrazione sta predisponendo unitamente ai Comuni di Correggio e Rio Saliceto.

ARTICOLO 5 – TERMINI PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI

L'adempimento degli obblighi indicati ai precedenti articoli 3 e 4, come in parte già indicato agli articoli stessi, dovrà avvenire secondo le seguenti scadenze temporali:

5.1 - l'adozione della variante urbanistica ai sensi dell'art.15, comma 4 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni oggetto del presente atto che consentirà di dare corso alla PRIMA FASE ATTUATIVA dell'intervento, dovrà essere assunta dal Comune di San Martino in Rio, salvo cause ostative di forza maggiore e/o non dipendenti dalla volontà della stessa Amministrazione, entro e non oltre **mesi 3** (tre) a far tempo dalla sottoscrizione del presente accordo;

5.2 - il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria relativo all'intero comparto edificatorio di che trattasi, da redigersi con le prescrizioni e le caratteristiche indicate al punto 3.1 del precedente articolo 3 e, con lo stesso, la relativa istanza per l'ottenimento del relativo Permesso di Costruire, completa della documentazione di rito, dovrà essere depositata contestualmente presso i competenti organi municipali entro e non oltre **mesi 3** (tre) a far tempo dall'avvenuta approvazione della variante urbanistica di cui sopra;

5.3 - nel termine temporale compreso tra la presentazione del progetto di cui sopra ed il ritiro del prescritto titolo abilitativo, IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO' e, per la stessa, eventuali e successivi aventi causa dovranno provvedere:

5.3.1 - alla sottoscrizione ed al conseguente deposito (in originale o in copia autenticata dal notaio di fiducia di IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO') presso i competenti organi della Pubblica Amministrazione dell'atto unilaterale d'obbligo (registrato e trascritto) da redigersi con le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente punto 3.1.4;

5.3.2 - alla prestazione ed al conseguente deposito presso i competenti organi della Pubblica Amministrazione delle garanzie fideiussorie a copertura dell'impegno alla realizzazione di opere di pubblico interesse ed utilità in nome e per conto del Comune di San Martino in Rio, nei tempi, con le modalità e per gli importi di cui ai punti 3.7.1 e 3.7.3 del presente accordo;

5.3.3 - alla prestazione ed al conseguente deposito presso i competenti organi della Pubblica Amministrazione delle garanzie fideiussorie a copertura dell'impegno alla realizzazione delle opere di U1 del comparto L.3, di cui al precedente punto 3.7.2 del presente accordo;

5.4 - il completamento dei lavori tutti di cui al precedente punto 5.2 del presente atto, ivi compresa la presentazione ai servizi competenti della documentazione necessaria all'ottenimento del prescritto certificato di collaudo, dovrà avvenire per entrambi i comparti nel termine massimo di **mesi 36** (trentasei) dal rilascio del prescritto titolo abilitativo da parte del Comune di San Martino in Rio;

5.5 - a conclusione dei lavori tutti di urbanizzazione primaria del comparto L.3 e non oltre il termine massimo di **mesi 6** (sei) successivi al rilascio del relativo e definitivo certificato di collaudo delle opere stesse, IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO' e per sé stessa, eventuali e successivi aventi causa, dovrà provvedere alla cessione gratuita a favore del Comune di San Martino in Rio, delle opere stesse, oltre alle relative aree di sedime, con oneri tutti a carico del soggetto cedente;

5.6 - circa l'ulteriore obbligo di IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO' riferito alla realizzazione a proprie cure e spese ed in nome e per conto del Comune di San Martino in Rio (fermo restando le clausole di cui all'art. 3, comma 3.8 del presente atto), di opere di urbanizzazione primaria e secondaria differite nel tempo per un valore massimo di € 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00 euro), riferito al solo importo del monte lavori, non avendo la Pubblica Amministrazione preso alcuna decisione nel merito specifico delle opere da eseguire, non si possono stabilire preventivamente tempi e modalità di esecuzione che, in ogni caso, una volta definiti gli interventi stessi da realizzare saranno prerogativa esclusiva del Comune di San Martino in Rio. Resta comunque inteso che tale obbligo resta valido in itinere sino alla saturazione dell'importo che, a sua volta, rimane fisso ed invariabile sino al 31 dicembre 2015; trascorso tale termine, anno per anno, il valore complessivo o la sua quota residua saranno adeguati facendo espresso riferimento agli indici ISTAT in materia di opere edilizie.

Una volta completati gli interventi tutti sino alla saturazione definitiva dell'obbligo assunto, sarà cura della Pubblica Amministrazione, attraverso i propri servizi, notifi-

care formalmente la totale estinzione dell'impegno assunto, provvedendo contestualmente allo svincolo definitivo delle garanzie fideiussorie di cui ai precedenti punti 3.7.2 e 3.7.4, fermo restando che lo stesso svincolo, su richiesta scritta da parte di IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', potrà avvenire anche per stralci in funzione dei possibili diversi interventi che la società stessa sarà chiamata ad eseguire in luogo della Pubblica Amministrazione.

ARTICOLO 6 – GARANZIE FIDEIUSSORIE

Con il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto in argomento, la società qui rappresentata, dovrà provvedere nei confronti dei competenti organi municipali, al deposito delle ulteriori garanzie fideiussorie, dell'importo e con le caratteristiche indicati/e ai precedenti punti 3.7.1, 3.7.2 e 3.7.3.

Le garanzie di cui al presente articolo potranno cessare ed essere svincolate solo a seguito di formale comunicazione da parte della Pubblica Amministrazione nei confronti dell'Istituto di Credito garante per l'azienda qui rappresentata, solo successivamente all'assolvimento degli obblighi ed oneri tutti da parte della stessa, fermo restando che sarà possibile convenire vicendevolmente una progressiva riduzione delle somme garantite in ragione proporzionale all'assolvimento stesso nel tempo degli obblighi convenuti.

ARTICOLO 7 – CONDIZIONE SOSPENSIVA

Ai sensi e per gli effetti del III comma dell'art. 18 della Legge Regionale 24.03.2000 n. 20, l'accordo di pianificazione costituisce parte integrante e sostanziale delle varianti cui accede ed è recepito con gli atti deliberativi di adozione delle varianti stesse, essendo, il medesimo accordo, condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Di conseguenza, gli impegni assunti con il presente atto, essendo per loro stessa natura subordinati in ogni singolo aspetto alle 2 varianti urbanistiche da portare a compimento in tempi differenziati, diventeranno esecutivi anche per stralci solo ad avvenuta approvazione delle varianti (anche parziali) al P.R.G. di che trattasi.

Si conviene, pertanto, che qualora le procedure definitive di approvazione della 1° variante da adottarsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L.R. n. 47/78 per la realizzazione della PRIMA FASE ATTUATIVA del comparto L.3, non si concludano definitivamente nel termine massimo di mesi 18 (diciotto) a far tempo dalla sottoscrizione del presente atto, lo stesso automaticamente perderà completa efficacia per entrambi le parti e non potrà produrre effetto alcuno.

ARTICOLO 8 – RAPPORTO TRA IL SOGGETTO ATTUATORE E SUOI AVENTI CAUSA

La Ditta IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO', in caso di procedimenti di successione, donazione e/o alienazione a terzi delle aree oggetto del presente accordo, potrà trasferire ai futuri nuovi proprietari gli obblighi assunti con la sottoscrizione del presente accordo, sempre e solo che l'avente o gli aventi causa dichiarino espressamente di subentrare negli obblighi ancora non ottemperati, prestando, altresì, proprie garanzie fideiussorie, in luogo e dello stesso importo di quelle già prestate dalla Società comparente, il tutto previa formale comunicazione nei confronti della Pubblica Amministrazione che, a sua volta, dovrà provvedere nei medesimi termini all'emissione di conseguente presa d'atto.

ARTICOLO 9 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Qualsiasi controversia che potesse insorgere tra le parti, circa l'interpretazione e l'esecuzione del presente accordo, sarà decisa da un collegio formato da tre arbitri,

di cui due nominati dalle parti interessate ed il terzo di comune accordo dagli arbitri nominati e, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Reggio Emilia su richiesta della parte più diligente.

La terna arbitrale così nominata, deciderà in via rituale, secondo le regole di diritto e nel rispetto della salvaguardia del principio del contraddittorio.

Le spese dell'arbitrato e di difesa saranno a carico della parte soccombente.

ARTICOLO 10 – SPESE E COMPETENZE

Le spese e competenze inerenti il presente atto sono assunte di comune accordo tra le parti a totale carico di IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di BONACINI IVANO & F.LLI RICCO' e, per le stessa, eventuali e successivi aventi causa.

ARTICOLO 11 – FORMA DELL'ACCORDO

Avendo contenuti obbligatori e non reali, il presente accordo verrà sottoscritto come scrittura privata, senza la necessità di particolari ed ulteriori formalità

Letto, confermato, sottoscritto in data odierna 20 marzo 2013

Roberto RICCO'

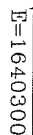
Ivano BONACINI

Oreste ZURLINI

Vincenzo UGOLINI

Elaborati in allegato al presente atto:

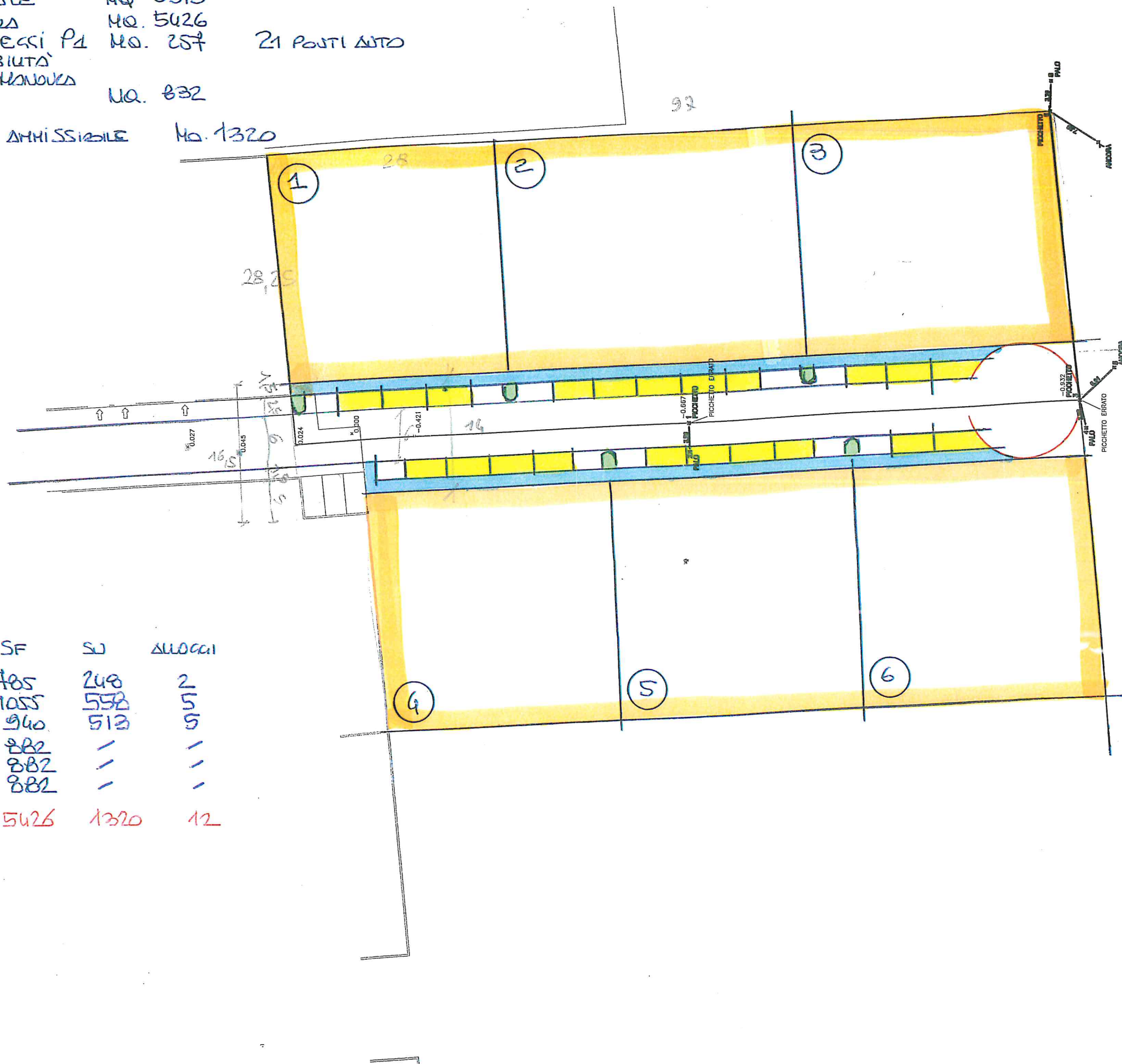
- **ALLEGATO 1:** ESTRATTO MAPPA CATASTALE (foglio n. 22) - scala 1:2000
Individuazione attuale Comparto L.3 in località Villa Gazzata
- **ALLEGATO 2:** ESTRATTO MAPPA CATASTALE (foglio n. 5) - scala 1:2000
Individuazione futuro Comparto L.3 in Via G. Donizzetti
- **ALLEGATO 3:** ESTRATTO CARTOGRAFIA di P.R.G. - scala 1: 5000
tavola 2.3 DESTINAZIONI DI ZONA - Stato Attuale
Comparto L.3 - località Villa Gazzata
- **ALLEGATO 4:** ESTRATTO CARTOGRAFIA di P.R.G. - scala 1: 5000
tavola 2.1 DESTINAZIONI DI ZONA - Stato Attuale
Centro Abitato - Quadrante Ovest - Via G. Donizzetti
- **ALLEGATO 5:** COMPARTO L.3 - PRIMA FASE ATTUATIVA - scala 1:500
Tavola di zonizzazione - Definizione ed individuazione dei parametri urbanistici di progetto - Suddivisione area di intervento - Dimensionamento delle entità fondiari SF - Ripartizione superfici utili SU e carico urbanistico CU
- **ALLEGATO 6:** COMPARTO L.3 - SECONDA FASE ATTUATIVA - scala 1:500
Tavola di zonizzazione - Definizione ed individuazione dei parametri urbanistici di progetto - Suddivisione area di intervento - Dimensionamento delle entità fondiari SF - Ripartizione superfici utili SU e carico urbanistico CU



SCHEMA FASE ①
PLANIMETRIA SCALA 1:500

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 6515
 SUPERFICIE FONDALE MQ. 5426
 SUPERFICIE A PARCHEGGI P1 MQ. 257 21 POSTI AUTO
 SUPERFICIE PER URBANITÀ
 MANIPOLAZIONE DI MANOVRA
 ED VERDE STABILE MQ. 832

SUPERFICIE UTILE MAX. AMMISSIBILE MQ. 1320



LOTTO	SF	SU	ALLOCAI
1	785	248	2
2	1055	552	5
3	940	513	5
4	882	/	/
5	882	/	/
6	882	/	/
TOTALE	5426	1320	12