



**COMUNE DI GUASTALLA**  
Provincia di Reggio Emilia

\*\*\*\*\*

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Deliberazione n. 41 del 08/05/2018**

**OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO P.P.24  
COMPARTO SMEG SPA - MODIFICA CONVENZIONE ATTUATIVA**

L'anno **duemiladiciotto** addì **otto** del mese di **maggio** alle ore **16:00** nella sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

VERONA CAMILLA	SINDACO	Presente
PAVESI IVANO	VICESINDACO	Presente
ARTONI MATTEO	ASSESSORE	Assente
LANZONI CHIARA	ASSESSORE	Presente
FORNASARI LUCA	ASSESSORE	Assente
NEGRI GLORIA	ASSESSORE	Presente
D'ARAIO MAURO	SEGRETARIO GENERALE	Assente

**Presenti n. 4**

**Assenti n. 3**

Partecipa il VICE SEGRETARIO SCARAVELLI MARCO che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, la Sig. VERONA CAMILLA che, riconosciuta valida la seduta per il numero legale di intervenuti, dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE

\*\*\*\*\*

Oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO P.P.24 COMPARTO SMEG SPA - MODIFICA CONVENZIONE ATTUATIVA

### LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Guastalla è dotato di un P.S.C. e RUE vigenti adottati con DCC n° 8 del 06/02/2008 ed approvati con DCC n° 3 del 08/01/2009;

DATO ATTO che il Consiglio Comunale, con delibera n° 28 del 29/03/2007, ha adottato una variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato P.P.24 "Comparto SMEG Spa";

PREMESSO altresì:

- che il Comune di Guastalla, la società SMEG S.p.A. e la società SMEG SERVIZI S.P.A. hanno sottoscritto in data 6 luglio 2000, con atto a ministero Notaio Dott. Serino, Repertorio Numero 38621/1521, registrato a Guastalla in data il 24/07/2000 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio nell'Emilia in data 02/08/2000 ai n° 17355 e 17356 Reg. Gen. Ed ai n° 11327 e 11328 Reg. Part. la Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "P.P. 24" relativo al Comparto SMEG - San Girolamo in Zona industriale di espansione ai sensi degli Articoli 25 e 49 della Legge Regionale 47/78;

- che il Comune di Guastalla, SMEG s.p.a. e SMEG Servizi s.p.a. hanno sottoscritto in data 21/12/2007, a mezzo di atto rogato a ministero dr Roberto Serino al n 80149 di Repertorio e al n 6939 di raccolta, "Convenzione attuativa del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato 'P.P. 24' – località San Girolamo – integrazione e modificazione";

- Che il Comune di Guastalla ha approvato la terza variante al P.S.C., RUE e POC adottata con DCC n°18 del 25/05/2017 ed approvati con DCC n°51 del 21/12/2017;

- che il Comune di Guastalla, la società SMEG S.p.A. e la società SMEG SERVIZI S.P.A. hanno sottoscritto in data 28/11/2017, un accordo di pianificazione approvato con DCC n°51 del 21/12/2017;

- che nel suddetto accordo si prevedeva che: ".. Il Comune di Guastalla si impegna a modificare con apposita variante al P.O.C. il dispositivo della scheda n. 1878 della "Disciplina particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale esterno alle zone omogenee A e B1" relativamente al fabbricato denominato "Ca' De' Frati", per permetterne la demolizione; le ditte ".. SMEG e SMEG Servizi, in qualità di proprietarie, si impegnano a monetizzare le seguenti aree anziché cederle gratuitamente al comune come previsto dalla convenzione urbanistica sopra citata: parcheggi pubblici mq 4189 circa al costo di euro/mq 99,41 per un importo di euro 416.428,49, verde pubblico mq 6989 circa al costo di euro/mq 24,19 per un importo di euro 169.093,91, per

un importo complessivo di euro 585.522,40;

- che per dare attuazione al suddetto accordo occorre procedere con una modifica alla convenzione urbanistica sopra citata;

RILEVATO che con la Convenzione attuativa del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato PP24 – località S. Girolamo Repertorio, n° 80149 raccolta n° 6939 del 21/12/2007 registrata a Guastalla il 18/01/2008 al n° 304 a ministero Notaio Dott. Roberto Serino, sopra richiamata, si stabiliva che le opere di urbanizzazione venissero ultimate entro il 21/12/2017;

Vista la richiesta di proroga di anni tre del termine di attuazione del piano particolareggiato, presentata dal Dott. Vittorio Bertazzoni, in qualità di legale rappresentante della ditta SMEG spa, in atti al Prot. 28451 del 01/12/2017, al fine di poter completare la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto, nonché l'edificazione prevista dal piano particolareggiato;

Considerato che:

- a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 5 comma 13 lettera b) della L. 12/7/2011 n. 106 di conversione del D.L. 13/5/2011 n. 70, c.d. Decreto Sviluppo, e della delibera della Giunta regionale n. 1281 del 12 settembre 2011, i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, sono approvati dalla Giunta Comunale;

RICHIAMATA la delibera di G.C. n°2 del 16/01/2018, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si è stabilito:

1. Di concedere, proroga di tre anni del termine di attuazione del Piano Particolareggiato denominato PP24 relativo al "Comparto SMEG Spa" posto in San Girolamo, scaduto in data 21/12/2017;
2. Di stabilire, pertanto, al fine di consentire l'edificazione dei lotti residui, non ancora edificati previsti nel piano particolareggiato, nonché il completamento delle opere di urbanizzazione residue, la data del 21/12/2020 come nuovo termine di validità della convenzione urbanistica;
3. Di dare atto che l'edificazione dovrà essere completata entro il 21/12/2020 nel rispetto delle previsioni urbanistiche e degli indici previsti nel piano particolareggiato in oggetto e che si ritiene necessario il completamento nei termini previsti dai titoli abilitativi rilasciati di tutte le urbanizzazioni previste dal piano, in modo da garantire adeguati standard al comparto, e consentendo entro i nuovi termini di validità della convenzione l'esecuzione delle operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate;
4. Di richiedere alla proprietà lottizzante il rinnovo delle fidejussioni prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto ai sensi degli obblighi di convenzione, producendo delle appendici con la nuova data di validità del P.P. al 21/12/2020;
5. Di dare atto che l'Ufficio competente provvederà a trasmettere la presente delibera ai soggetti richiedenti la proroga in oggetto, affinché provvedano a predisporre le appendici di proroga della validità delle fidejussioni prestate;
6. Di dare atto che il formale provvedimento di proroga verrà predisposto con specifico atto del Responsabile del Servizio Territorio e Pianificazione, a norma e per gli effetti dell'articolo 30 comma 3bis della L.98/2013;

VISTA la bozza di convenzione attuativa del comparto, con evidenziate in grassetto le parti modificate e/o integrate per recepire l'accordo di pianificazione, sottoscritto in data 28/11/2017 ed approvato con DCC n°51 del 21/12/2017, nonché la nuova scadenza della convenzione;

Richiamata la normativa vigente in materia:

- la L. 1150/1942;
- la L. 12/7/2011 n. 106 di conversione del D.L. 13/5/2011 n. 70;
- la L.R. 21 dicembre 2012 n.16;
- la legge 9 agosto 2013, n.98 Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n.69;

Visti i vigenti strumenti urbanistici PSC e RUE, approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n°3 del 08/01/2009 e successive varianti;

DATO ATTO che:

- il Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. N° 50/2016 è individuata nella persona del Responsabile del Settore Territorio e Programmazione, Arch. Silvia Cavallari, come da poteri conferitigli dal Sindaco in data 22/12/2017 nomina prot. N. 0030022;
- il medesimo responsabile del procedimento effettuerà le verifiche del caso circa gli eventuali obblighi di pubblicazione previsti dal D.Lgs. 14/03/2013 n.33 riguardante la "Trasparenza Amministrativa",
- estensore del presente atto è l'arch. Silvia Cavallari;

VISTI:

- il parere favorevole reso dal responsabile del settore Territorio e Programmazione in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49.1 del D.lgs.vo n.267/2000 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3.1 lett. d), del D.L. n. 174/2012;
- omesso il parere del Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile, non comportando il presente atto, al momento, riflessi sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art. 49.1 del D.lgs.vo n.267/2000 e s.m.;

Con voti unanimi favorevoli legalmente espressi;

#### DELIBERA

1. Di approvare, per le motivazioni indicate in premessa, la bozza di convenzione attuativa del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato P.P.24 "Comparto SMEG Spa", con evidenziate in grassetto le parti modificate e/o integrate per recepire l'accordo di pianificazione, sottoscritto in data 28/11/2017 ed approvato con DCC n°51 del 21/12/2017;
2. di dare atto che la suddetta convenzione modifica la convenzione sottoscritta in data 21/12/2007, a mezzo di atto rogato a ministero dr Roberto Serino al n 80149 di Repertorio e al n 6939 di raccolta, "Convenzione attuativa del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato 'P.P. 24' – località San Girolamo – integrazione e modificazione";
3. di dare atto che la convenzione dovrà essere stipulata, registrata e trascritta a norma di legge, con spese a carico della ditta lottizzante ai sensi dell'art. 21 e 22 della convenzione di cui al punto 2);
4. di incaricare il competente responsabile del settore di effettuare le verifiche del caso circa l'obbligo di pubblicazione previsto dal D. Lgs. 14/03/2013 n° 33 e s.m.i.;

5. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D. Lgs. 18/08/2000 n° 267.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO  
VERONA CAMILLA

IL VICE SEGRETARIO  
SCARAVELLI MARCO

Repertorio Numero

Raccolta Numero

**CONVENZIONE ATTUATIVA**  
**DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**DENOMINATO PP 24 - LOCALITA' SAN GIROLAMO**  
**INTEGRAZIONE E MODIFICAZIONE**  
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno

(..).

Avanti a me, Dottor ....., Notaio .....,

si sono costituiti i signori:

da una parte:

CAVALLARI SILVIA, nata a Viadana (MN) il 20 novembre 1967, domiciliato per la carica presso la casa municipale, che dichiara di intervenire al presente atto non per sè ma nella sua qualità di Responsabile del Settore Territorio e Programmazione, del:

COMUNE DI GUASTALLA

con sede in Guastalla (RE), in piazza Mazzini n. 1, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00439260357 e come tale in legale rappresentanza della stessa,

al presente atto legittimato ai sensi e per gli effetti della Legge 127/97 e successive modifiche ed integrazioni nonché del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in forza di provvedimento di nomina del Segretario Generale del Comune di Guastalla in data 22/12/2017 Prot.n. 0030022, nonché autorizzato ed in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. ... del ....., esecutiva ai sensi di legge che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera

"A";

dall'altra parte:

BERTAZZONI VITTORIO, nato a Parma (PR) il 29 marzo 1976, domiciliato per la carica ove appresso, che dichiara di intervenire al presente atto non per sè ma nella sua qualità di Amministratore Delegato della società per azioni:

SMEG S.p.A.

con sede in Guastalla (RE), in via Leonardo Da Vinci n. 4, capitale sociale di Euro 5.200.000,00, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio nell'Emilia al numero 07947760158, corrispondente al numero di Codice Fiscale, numero 194932 R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di detta città, Partita I.V.A. numero 01555030350 e come tale in legale rappresentanza della stessa, legittimato in forza dei poteri ad esso attribuiti dalla legge e dal vigente Statuto sociale, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 8 febbraio 2007 regolarmente iscritta presso il Registro delle Imprese competente;

STEFANINI MAURIZIO, nato a Reggio nell'Emilia (RE) il 28 aprile 1960, domiciliato per la carica ove appresso, che dichiara di intervenire al presente atto non per sè ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società per azioni:

SMEG SERVIZI S.P.A.

con sede in Guastalla (RE), in via Leonardo da Vinci n. 4, capitale sociale di Euro 520.000,00, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio nell'Emilia al numero 01362610352, corrispondente al numero di Codice Fiscale, numero 179464 R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di detta città, Partita I.V.A. numero 01362610352 e come tale in legale rappresentanza della stessa, legittimato in forza dei poteri ad esso attribuiti dalla legge e dal vigente Statuto sociale, nonché autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data che, in

estratto conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "**B**", per farne parte integrante e sostanziale;

denominate Ditte Lottizzanti.

Compurenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo che, considerato che per questo atto non ricorre la necessaria assistenza dei testimoni, in quanto non previsti ai sensi degli Articoli 47 e 48 della Legge 16 febbraio 1913 n. 89 nel testo modificato dall'Articolo 12 della Legge 28 novembre 2005 n. 246, né richiesti da me Notaio o da alcuna delle parti, mi confermano, ciascuno per quanto di competenza ed assumendone personale responsabilità, che le sedi dell'Ente e delle società ed i rispettivi codici fiscali coincidono con quelli sopra indicati e quindi mi richiedono di ricevere il presente atto, per la cui migliore intelligenza

si premette:

- Che il Comune di Guastalla è dotato di un P.S.C. e RUE vigenti adottati con DCC n° 8 del 06/02/2008 ed approvati con DCC n° 3 del 08/01/2009 ;
- che il Comune di Guastalla, la società SMEG S.p.A. e la società SMEG SERVIZI S.P.A. hanno sottoscritto in data 6 luglio 2000, con atto a ministero Notaio Dott. Serino, Repertorio Numero 38621/1521, registrato a Guastalla in data il 24/07/2000 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio nell'Emilia in data 02/08/2000 ai n° 17355 e 17356 Reg. Gen. Ed ai n° 11327 e 11328 Reg. Part. la Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "P.P. 24" relativo al Comparto SMEG - San Girolamo in Zona industriale di espansione ai sensi degli Articoli 25 e 49 della Legge Regionale 47/78", Convenzione da intendersi qui per integralmente richiamata;
- che il Comune di Guastalla, SMEG s.p.a. e SMEG Servizi s.p.a. hanno sottoscritto in data



21/12/2007, a mezzo di atto rogato a ministero dr Roberto Serino al n 80149 di Repertorio e al n 6939 di raccolta, "Convenzione attuativa del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato 'P.P. 24' – località San Girolamo – integrazione e modificazione", convenzione da intendersi qui per integralmente richiamata;

- Che il Comune di Guastalla ha approvato la terza variante al P.S.C., RUE e POC adottata con DCC n°18 del 25/05/2017 ed approvati con DCC n° 51 del 21/12/2017;

- che il Comune di Guastalla, la società SMEG S.p.A. e la società SMEG SERVIZI S.P.A. hanno sottoscritto in data 28/11/2017, un accordo di pianificazione approvato con DCC n°51 del 21/12/2017;

- che nel suddetto accordo si prevedeva che: “.. Il Comune di Guastalla si impegna a modificare con apposita variante al P.O.C. il dispositivo della scheda n. 1878 della *"Disciplina particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale esterno alle zone omogenee A e B1"* relativamente al fabbricato denominato “Ca’ De’ Frati”, per permetterne la demolizione; le ditte “.. SMEG e SMEG Servizi, in qualità di proprietarie, si impegnano a monetizzare le seguenti aree anziché cederle gratuitamente al comune come previsto dalla convenzione urbanistica sopra citata: parcheggi pubblici mq 4189 circa al costo di euro/mq 99,41 per un importo di euro 416.428,49, verde pubblico mq 6989 circa al costo di euro/mq 24,19 per un importo di euro 169.093,91, per un importo complessivo di euro 585.522,40;

- che per dare attuazione al suddetto accordo occorre procedere con una modifica alla convenzione urbanistica sopra citata;

tutto ciò premesso

confermato e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti, nelle rispettive sopra indicate qualità, mi richiedono di ricevere questo pubblico documento col quale:

si conviene e si stipula

quanto segue:

Il Comune di Guastalla, come sopra rappresentato, consente alle Ditte Lottizzanti, che dichiarano di accettare per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, la realizzazione del Piano particolareggiato di Iniziativa Privata P.P. n. 24 denominato "Comparto SMEG - San Girolamo", sull'area descritta in premessa, nel rispetto dei seguenti

#### PATTI E CONDIZIONI

##### ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse formano parte integrale e sostanziale del presente atto.

##### ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA

Con il presente atto le Ditte Lottizzanti si assumono l'obbligo di urbanizzare le aree descritte in premessa e comprese all'interno del P.P. n. 24.

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, è stato redatto nel rispetto della vigente legislazione urbanistica.

##### ART. 3 - ELABORATI TECNICI ED AMMINISTRATIVI DI PROGETTO

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edificatori, dovrà avvenire obbligatoriamente nel rispetto degli elaborati del progetto di inquadramento urbanistico - edilizio, approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 27/09/2007, composto dai seguenti elaborati depositati agli atti del Comune:

Elaborati grafici

1 Estratto di mappa catastale, estratto di P.R.G. 1:2000-1:4000;

2 Rilievo celerimetrico dell'area 1:1000;

3 Planimetria generale con aree di cessione corrisp. al P.P. 24 (2000) con opere realizzate in

variante	1:1000;
4 Rilievo del verde stato attuale	1:1000;
5 Profili generali stato di fatto	1:1000;
6 Planimetria stato di progetto	1:1000;
7-7a Planivolumetrico stato di progetto	1:1000;
8 Viabilità Comparto stato di progetto	1:1000;
9 Reti fognarie acque meteoriche e acque reflue in progetto	1:1000;
10 Profili generali stato di progetto	1:1000;
11 Piante, sezioni parcheggio P1A previsto in cessione con particolari rete fognaria e illuminazione	1:200-1:100;

#### Relazioni

A Norme tecniche urbanistico-edilizie di attuazione;

B Relazione tecnica illustrativa;

C Stralcio P.R.G. vigente / PRG adottato: N.T.A. zone D industriali;

D Estratto autentico catastale delle proprietà aziendali del nel Comparto;

E Schema di convenzione per l'attuazione del Piano;

F Rilievo fotografico stato attuale;

G Relazione geologica-tecnica;

che, anche se non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Le parti come sopra rappresentate ed autorizzate, dichiarano e riconoscono espressamente che eventuali incongruenze di superficie fra l'Accordo di Pianificazione sopra citato e la presente Convenzione sono giustificate a causa delle discrepanze fra la superficie delle aree

valutate dal PRG, dai documenti catastali e dagli effettivi rilievi del Comparto in oggetto, riportati negli elaborati finali del P.P. 24 che sono stati definitivamente approvati in data 27 settembre 2007.

#### Art. 4 - DESTINAZIONE DELLE AREE, DEGLI IMMOBILI E DATI PROGETTUALI SIGNIFICATIVI

L'area oggetto del presente atto era ricompresa nella Zona tipo D4 Industriale Di Espansione soggetta a P.P., denominato P.P. 24, regolamentata, per quanto riguarda l'attività edificatoria, dall'Articolo 14.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

In forza di dette norme di Piano, in queste zone gli interventi edificatori sono consentiti previa presentazione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto attuativo di P.P., e previa la stipula della Convenzione attuativa con la quale i proprietari delle aree si obbligano, nei confronti del Comune, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a cedere al Comune le aree pubbliche individuate nel P.P., (strade, parcheggi, verde attrezzato primario) entro un periodo temporale massimo di 10 anni dalla data di esecutività della delibera di Consiglio Comunale di approvazione del Piano.

Dati tecnici di progetto significativi:

- Sup. area da PRG mq. circa
- Sup. area da rilievo 366426 mq. circa
- Volume massimo edificabile da PRG come da articolo 14.4 delle NTA del PRG
- S.T. Superficie Territoriale di P.P. 366426 mq. circa
- S.F. Superficie Fondiaria di P.P. 233056 mq. circa

Aree pubbliche:

- parcheggi pubblici richiesti da PRG 18321 mq. circa

- parcheggi pubblici ceduti da P.P.	<b>0,00 mq. circa</b>
- parcheggi pubblici monetizzati	<b>17.509,00 (*) mq. circa</b>
- verde pubblico richiesto da PRG	36643 mq. circa
- verde pubblico ceduto da P.P.	<b>0,00 mq. circa</b>
- verde pubblico monetizzati	<b>15.918,00 (**) mq. circa</b>
Totale aree pubbliche da PRG	54964 mq. circa
Totale aree pubbliche cedute da P.P.	1178 mq. circa

(\*) = oltre ad 812 mq. già monetizzati con la Convenzione del 2000

(\*\*) = oltre a 20725 mq. già monetizzati con la Convenzione del 2000.

#### Art. 5 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DELLE DITTE LOTTIZZANTI

Gli oneri e gli obblighi che si assumono le Ditte Lottizzanti, con il presente atto, nei confronti del Comune, consistono:

- a) nell'assunzione di tutti gli oneri finanziari e di tutti gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati del Piano all'interno del Comparto;
- b) nell'assunzione di tutti gli oneri finanziari e di tutti gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di costruzione ed ampliamento dei parcheggi nei pressi dell'Ospedale Civile di Guastalla nel rispetto delle condizioni di cui all'Accordo di Pianificazione sottoscritto tra le Ditte Lottizzanti e l'Amministrazione Comunale in data 21 marzo 2007, che regola la realizzazione di dette opere fuori Comparto e che si intende qui integralmente richiamato, ivi incluse le ipotesi di completo assolvimento anche per stralci in detto Accordo contemplate;
- c) nell'assunzione della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, dovuti in base alle delibere comunali vigenti, al momento del rilascio dei permessi di costruire;
- d) nella cessione in proprietà al Comune di Guastalla delle opere di urbanizzazione primaria,

una volta collaudate, unitamente all'area su cui insistono;

e) nel prestare le necessarie garanzie finanziarie, attraverso apposita cauzione, a favore del Comune di Guastalla a mezzo di fideiussione bancaria o assicurativa, per un importo di Euro 248.648,53 (duecentoquarantottomilaseicentoquarantotto/53);

f) nel pieno rispetto dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 21 marzo 2007, che si considera come parte integrante e sostanziale del presente atto e trovasi depositato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Guastalla.

g) nell'affidare congiuntamente – relativamente alle opere fuori comparto – la direzione lavori anche ad un tecnico dell'Amministrazione comunale, mentre il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione resterà a carico delle Ditte Lottizzanti. Esse riconosceranno pertanto al Comune di Guastalla una somma pari ad Euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) per le attività di direzione lavori di cui sopra.

**h) nel pieno rispetto dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 28 novembre 2017, che si considera come parte integrante e sostanziale del presente atto e trovasi depositato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Guastalla.**

**g) nella monetizzazione delle seguenti aree anziché cederle gratuitamente al comune come previsto dalla convenzione urbanistica sopra citata: parcheggi pubblici mq 4189 circa al costo di euro/mq 99,41 per un importo di euro 416.428,49, verde pubblico mq 6989 circa al costo di euro/mq 24,19 per un importo di euro 169.093,91, per un importo complessivo di euro 585.522,40; il suddetto pagamento dovrà avvenire entro due mesi a far data dall'approvazione della presente modifica della convenzione stipulata in data 21/12/2017, avvenuta con delibera di G. C. n° d el.....;**

A tal proposito dichiarano e riconoscono le parti, come sopra rappresentate ed autorizzate

che, in dipendenza della stipula della presente Convenzione, viene meno l'obbligo delle Ditte Lottizzanti di realizzare le opere di cui all'Articolo 3 punto c) della Convenzione sottoscritta fra le parti medesime con l'atto a ministero Notaio Dott. Serino in data 06/07/2000, Rep. 38621/1521 precedentemente citato; il corrispondente valore delle opere realizzande deve intendersi incluso ed assorbito nel valore delle opere che le medesime Ditte si sono impegnate ad eseguire fuori Comparto, quali specificate nell'Accordo di Pianificazione sottoscritto fra le parti in data 21/03/2007.

#### Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono quelle definite dalle norme di attuazione del P.R.G. ed evidenziate nel Piano, così come definite e precisate nel progetto esecutivo approvato, e consistono:

- nelle strade e nei parcheggi;
- nell'impianto dell'illuminazione pubblica;
- nelle reti fognarie (acque nere, acque bianche);
- nel verde pubblico attrezzato interno al Comparto;
- nelle opere necessarie all'allacciamento dei pubblici servizi, indispensabili a garantire il funzionamento delle opere del Comparto.

#### Art. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Poiché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a totale carico delle Ditte Lottizzanti si conviene che null'altro, al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati, sarà dovuto dalle Ditte Lottizzanti al Comune per la voce in argomento (oneri di U1).

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'Articolo 6, è stato stimato sulla base del progetto esecutivo delle opere stesse, con riferimento all'elenco prezzi utilizzato dal

Comune di Guastalla per la realizzazione delle opere pubbliche di medesima categoria.

La realizzazione delle opere suddette dovrà avvenire con le modalità, i controlli e le garanzie di cui ai successivi Articoli 8, 9, 10 e 13.

Le Ditte Lottizzanti, in ogni caso, si obbligano ad eseguire le opere tutte di urbanizzazione primaria all'interno del Comparto del P.P. 24 San Girolamo ed a cedere al Comune dette opere e le corrispondenti aree e quote d'area, secondo quanto previsto dagli Articoli 6, 7, 8, 9 e 10, anche se il costo complessivo delle aree e delle opere predette, dovesse risultare superiore all'importo complessivo dei contributi dovuti al Comune per le corrispondenti voci di costo, determinati in conformità alla deliberazione di cui al primo comma del presente articolo, senza nulla aver a pretendere a titolo di conguaglio a proprio favore da parte del Comune.

Si dà atto che la quota del contributo di concessione edilizia afferente al costo di costruzione non è scomputabile e quindi la stessa sarà corrisposta secondo le modalità previste dal vigente regolamento.

#### Art. 8 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto del Piano Particolareggiato, dovranno essere progettate e realizzate in un unico stralcio funzionale d'intervento, nel rispetto delle seguenti modalità attuative:

a) contestualmente all'inizio dei lavori delle costruzioni, dovranno almeno iniziare i lavori relativi: alle strade in macadam, alle fognature, alle reti gas - acqua - telecomunicazioni e all'elettrodotto,

b) contestualmente alla costruzione degli edifici dovranno essere realizzate:

- l'illuminazione pubblica, la sistemazione e l'arredo dell'area verde, la formazione dei manti stradali, dei marciapiedi e dei parcheggi.



#### Art. 9 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria sono quelle indicate nelle tavole e negli elaborati allegati al progetto del Piano, negli elaborati di progetto esecutivo approvato, e nel capitolato speciale d'appalto per opere pubbliche utilizzato dall'Amministrazione Comunale per i lavori analoghi a quelli in progetto.

In particolare, le strade e i parcheggi, dovranno essere corredati della relativa segnaletica verticale ed orizzontale.

La verifica delle diverse fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come la definizione della segnaletica stradale, sono demandate all'Ufficio Tecnico Comunale.

#### Art. 10 - VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le Ditte Lottizzanti sono tenute a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale, la data di inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, che dovrà avvenire entro un anno dalla data di esecutività della delibera di approvazione della presente Convenzione.

Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli Uffici Comunali e degli eventuali Enti interessati.

I funzionari ed i tecnici preposti ai corrispondenti Uffici avranno pertanto libero accesso ai cantieri, e avranno la facoltà di qualsiasi controllo sul lavoro e sulle opere, con diritto ad imporre la sospensione immediata e la demolizione di quanto non risultasse corrispondente alla presente Convenzione ed ai progetti esecutivi approvati.

Il collaudo si articola in due fasi, ai sensi dell'Articolo 102 del D.Lgs. 50/2016 e s. m. i. e dell'Articolo 229 del DPR 207/2010:

- a) collaudo provvisorio;
- b) collaudo definitivo.

La richiesta di collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione dovrà essere accompagnata da:

- 1) dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la piena conformità delle opere eseguite al progetto e alle indicazioni impartite, durante il corso dei lavori, dai Tecnici Comunali;
- 2) planimetrie, sezioni e profili esecutivi delle opere eseguite, con individuazione delle varie distanze fra le opere d'arte, gli allacci, ecc.; (disegni "come costruito");
- 3) planimetria con indicazione delle aree, per le quali è stata definita la cessione al Comune.

Entro e non oltre giorni 90 (novanta) dalla richiesta inoltrata dalla Ditta suddetta per l'accertamento della conformità delle opere di urbanizzazione primaria ai relativi progetti esecutivi, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad eseguire il sopralluogo in contraddittorio con la proprietà medesima, all'uopo da fissare di comune accordo.

Il sopralluogo per il collaudo provvisorio dovrà avvenire alla presenza del Direttore dei Lavori e dovrà essere redatto apposito verbale. Qualora dovessero essere riscontrate delle difformità, nelle caratteristiche delle opere rispetto alle descrizioni riportate negli elaborati di progetto, dovranno essere riportate, motivate, nel verbale.

Le Ditte lottizzanti dovranno dare comunicazione scritta dell'avvenuta ultimazione dei lavori di ripristino al Comune, che dovrà provvedere al collaudo provvisorio delle opere in precedenza riscontrate difformi, entro 90 (novanta) giorni dalla predetta comunicazione con le medesime modalità.

All'atto del rilascio del certificato di collaudo provvisorio e del verbale di consegna o, quantomeno, alla scadenza dei termini sopra citati, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria eseguite e dell'area verde saranno a carico del Comune di Guastalla.

Trascorso un periodo di due (due) anni, il collaudo provvisorio diventerà definitivo qualora l'Amministrazione Comunale non segnali eventuali difformità e vizi dell'opera. Nell'arco di tale periodo il Consorzio è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera di cui agli Articoli 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

#### Art. 11 - MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE, DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

Il contratto od i contratti definitivi necessari per il trasferimento della proprietà al Comune delle aree, opere ed impianti, di cui al precedente Articolo 6, saranno stipulati su semplice richiesta del Comune, ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste dalla presente Convenzione e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte le opere, al più tardi entro sei mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo.

La superficie delle aree cedende di cui all'Articolo 4, ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le parti - ma a spese dei Soggetti attuatori - avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

Gli immobili suddetti passeranno in consegna al Comune di Guastalla, in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle Parti, senza onere o spesa alcuna a carico del Comune di Guastalla.

In ogni caso, il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata, ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti, nel caso che si ravvisi la necessità di un'urgente utilizzazione degli immobili stessi, per i fini previsti dalla presente Convenzione ovvero per fini pubblici.

#### Art. 12 - AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

## NELLE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE

Il Comune di Guastalla autorizza fin d'ora l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sulle aree di proprietà, così come previste nel Piano approvato.

### Art. 13 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente Convenzione, le Ditte Lottizzanti prestano apposita cauzione a favore del Comune di Guastalla a mezzo fidejussione assicurativa rilasciata in data 20/12/2007 da Allianz spa Ag. Di Guastalla, per la somma di Euro 248.648,53 (duecentoquarantottomilaseicentoquarantotto/53) pari al 20% (venti per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dal computo metrico estimativo agli atti del Comune di Guastalla ammontante ad Euro 1.416.841,33 (unmilione quattrocentosedicimilaottocentoquarantuno/33), defalcata tuttavia per espresso accordo delle parti del valore della garanzia fideiussoria già prestata dalle Ditte medesime in adempimento ed esecuzione della originaria Convenzione fra le parti sottoscritta con atto a ministero del Notaio Dott. Serino in data 06/07/2000, Rep. 38621/1521 precedentemente citata.

Il contratto di fideiussione prevede l'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al comma 2 dell'Articolo 1944 del Codice Civile, e l'istituto fideiussore si impegna a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune e senza attendere la sentenza giudiziaria.

Nel contratto fideiussione non è apposto un termine finale in quanto le garanzie finanziarie prestate verranno svincolate, al momento del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con liberazione delle Ditte Lottizzanti che le hanno prestate da ogni obbligo.

#### Art. 14 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEI FABBRICATI

Le Ditte Lottizzanti dovranno iniziare i lavori inerenti la realizzazione del Piano di cui trattasi in una unica soluzione, nel termine massimo di un anno dalla data di esecutività della delibera di approvazione dello schema di Convenzione attuativa del Piano.

La realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, ferma restando la relazione fra l'esecuzione di tali opere ed il rilascio dei permessi di costruire, e la costruzione degli edifici previsti nel piano dovrà essere ultimata nel termine massimo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di esecutività della delibera di approvazione del presente atto.

**Con delibera di G.C. n°2 del 16/01/2018, si è stabilito di concedere, proroga di tre anni del termine di attuazione del Piano Particolareggiato denominato PP24 relativo al “Comparto SMEG Spa” posto in San Girolamo, fissando la data del 21/12/2020 come nuovo termine di validità della convenzione urbanistica;**

#### ART. 15 - REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI

L'esecuzione dei fabbricati in progetto e di quanto previsto nel Piano, è subordinata al rilascio dei relativi permessi di costruire da parte del Responsabile del Settore Uso del Territorio del Comune, previa approvazione dei progetti da parte degli organi competenti.

L'approvazione del progetto esecutivo dei singoli edifici, approvato da parte dei competenti organi comunali, costituisce se e in quanto necessario, variante al progetto architettonico delle tipologie edilizie dei fabbricati previsto nel Piano approvato. Pertanto nella progettazione degli edifici è ammesso l'ulteriore frazionamento o l'accorpamento dei lotti, lo spostamento di volumi edificabili, assegnati di massima, da un lotto all'altro purché l'edificio progettato rispetti le tipologie edilizie, l'altezza massima ed il numero degli alloggi e dei piani consentiti.

#### Art. 16 - ABITABILITA' ED AGIBILITA' DEI FABBRICATI

L'agibilità dei fabbricati potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo e/o il verbale di consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In caso di parziale realizzazione di dette opere di urbanizzazione primaria, potranno essere rilasciati i relativi certificati di abitabilità dei fabbricati quando, fermi restando gli obblighi previsti negli articoli precedenti non ancora attuati, il competente Ufficio Tecnico Comunale accerti il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dei fabbricati per i quali viene richiesto il certificato di abitabilità, ed il completamento, almeno fino alla massicciata, delle sedi stradali e dei parcheggi.

#### Art. 17 - INADEMPIENZE

In caso di inadempienza da parte dei Soggetti attuatori alle obbligazioni previste dalla presente Convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero permesso di costruire o della parte di esso che il Responsabile del Procedimento - a proprio giudizio - riterrà interessata dalle inadempienze.

Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio dei permessi di costruire ad edificare.

Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del Soggetto attuatore, l'adempimento ovvero la risoluzione di diritto della presente Convenzione - anche senza previa diffida nei seguenti casi:

- mancato rispetto dei termini fissati dall'Articolo 14 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;
- esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in sostanziale difformità anche parziale dai progetti approvati, per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il

rispetto della Convenzione;

- rifiuto a stipulare gli atti di cessione ovvero di provvedere alla consegna delle aree e/o degli immobili, con le modalità e nei termini della presente convenzione;
- mancato inserimento da parte dei Soggetti attuatori negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al successivo Articolo 18;
- reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente Convenzione.

#### Art. 18 - RAPPORTO TRA L'ATTUALE PROPRIETA' ED I SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO

Nell'ipotesi di successione a qualsiasi titolo di terzi all'attuale proprietà, o per atto mortis causa o tra vivi ed in particolare, in quest'ultima ipotesi, per compravendita o permuta, di alcune o di tutto le particelle immobiliari interessate dall'intervento, gli aventi causa subentreranno in ogni obbligo ed onere contratto dalle Ditte Lottizzanti con la sottoscrizione del presente atto, non ancora oggetto di adempimento, esonerando in tal modo le Ditte sottoscrittrici dell'atto de quo da ogni responsabilità in proposito. Ogni eccezione è fin d'ora rimossa, a condizione che le Ditte stesse abbiano integralmente trasferito, facendone espressa menzione nei relativi rogiti, ai propri acquirenti od aventi causa, tutti i patti e le clausole contenute nella presente Convenzione e sempreché i compratori medesimi si siano sostituiti, a favore del Comune di Guastalla, nella prestazione della garanzia fideiussoria di cui al precedente Articolo 13.

#### Art. 19 - CONTROVERSIE

La decisione di ogni controversia inerente e seguente all'attuazione del presente atto è demandata ad arbitri il cui consiglio sarà costituito da n. 2 (due) membri nominati rispettivamente, uno dal Sindaco del Comune di Guastalla ed uno nominato dalla Ditta

stipulante, suoi successori ed eventuale causa a qualsiasi titolo, entro venti giorni dalla richiesta fatta da chi ne abbia interesse. Gli arbitri, così nominati, accettata l'investitura, stabiliranno la modalità e la procedura di emanazione del lodo, il quale dovrà comunque essere adottato entro e non oltre sessanta giorni dall'intervenuta accettazione degli arbitri stessi, nel pieno rispetto del principio del contraddittorio e con procedura rituale.

Qualora i due arbitri nominati non concordino sul contenuto della decisione da emettere, gli stessi provvederanno alla nomina di un terzo arbitro.

Nell'ipotesi di ulteriore disaccordo, il terzo membro del Collegio sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Reggio nell'Emilia, a richiesta di uno o di entrambi i membri del Consiglio arbitrale.

Agli arbitri sarà demandata anche la decisione in merito alla ripartizione delle spese del giudizio arbitrale.

#### ART. 20 - ESECUTIVITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente Convenzione vincola, fin dalla sua sottoscrizione, le Ditte Lottizzanti ed il Comune di Guastalla.

#### Art. 21 - SPESE E COMPETENZE

Le spese e competenze di ogni tipo e genere, relative alla stipula del presente atto ed al suo trasferimento in atto pubblico delle aree di cessione, sono a carico delle Ditte Lottizzanti, le quali chiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'Articolo 11 della Tariffa, parte prima, allegata al D. P. R. 26 aprile 1986 n. 131.

Le spese e competenze relative alla stipula dell'atto finale di cessione delle aree pubbliche al Comune di Guastalla, saranno a carico delle Ditte Lottizzanti.

#### Art. 22 - TRASCRIZIONE



Del presente atto di Convenzione le Ditte Lottizzanti chiedono la trascrizione ove consentito presso l'Ufficio del Territorio di Reggio nell'Emilia con rinuncia ad ogni eventuale diritto d'ipoteca legale, con esonero del signor Direttore competente da ogni responsabilità.

Per il presente atto, l'Imposta di Bollo di cui al DPR 26/10/1972 n°642, viene assolta in maniera virtuale nella misura prevista dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 22/02/2007;

Ho omesso io Notaio la lettura dell'allegato per espressa e concorde volontà dei comparenti.

Richiesto io Notaio, ho redatto il presente atto che ho letto ai comparenti i quali lo approvano e lo sottoscrivono alle ore  
e minuti

Consta di fogli scritti in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano su pagine compresa la presente.

**COMUNE DI GUASTALLA**  
**Provincia di Reggio Emilia**

**SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Sulla proposta n. 1126/2018 dell'SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE ad oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO P.P.24 COMPARTO SMEG SPA - MODIFICA CONVENZIONE ATTUATIVA si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Guastalla lì, 08/05/2018

Sottoscritto dal Responsabile d'Area/Settore  
(CAVALLARI SILVIA)  
*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005*

**COMUNE DI GUASTALLA**  
**Provincia di Reggio Emilia**

**SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

sulla proposta n. 1126/2018 dell'SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE ad oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO P.P.24 COMPARTO SMEG SPA - MODIFICA CONVENZIONE ATTUATIVA si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

Guastalla lì, 08/05/2018

Sottoscritto dal Responsabile del Settore Finanziario  
(FERRETTI FABIO MASSIMO)  
*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005*



**AREA AFFARI ISTITUZIONALI E RELAZIONI COL PUBBLICO**

**Servizio Segreteria**  
Attestazione di Pubblicazione

Delibera N. 41 del 08/05/2018

SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE

**Oggetto:** PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO P.P.24 COMPARTO SMEG SPA - MODIFICA CONVENZIONE ATTUATIVA .

Su conforme dichiarazione del messo notificatore, attesto che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio per 15gg. Consecutivi, dal 23/05/2018 al 07/06/2018

Guastalla li, 08/06/2018

Sottoscritta dal Vicesegretario  
Scaravelli Dott.Marco  
con firma digitale ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005