

ALLEGATO A)
COMUNE DI REGGIO EMILIA
Area Competitività e Innovazione Sociale
Servizio Rigenerazione e Qualità urbana

SCHEMA – TIPO DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PRIVATA
AREA DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE DENOMINATA Ta 7

Art. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Deliberazione Consiliare di approvazione del PUA Piano Urbanistico Attuativo nonché del provvedimento dirigenziale RUAD n.... del... costituiscono parte integrante e sostanziale della Convenzione in oggetto.

Le parti prendono atto del fatto che a seguito del Protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, il Comune ha inoltrato alla locale Prefettura la richiesta di documentazione antimafia per le ditte interessate che non risultano iscritte alla White List.

Pertanto qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori del PUA, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del/dei soggetto/i destinatario/i dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto della presente convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal PUA.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in argomento denominato Ta-7 in variante al PRG 2001 e relativo alle aree censite al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia a seguito dei seguenti tipi di frazionamento:

tipo di frazionamento n°2011/138519 del 12/04/2011 approvato il 13/04/2011;

tipo di frazionamento n°2011/138520 del 12/04/2011 approvato il 13/04/2011;

tipo di frazionamento n°2012/114793 del 06/08/2012 approvato il 07/08/2012;

tipo di frazionamento n°2012/123553 del 03/09/2012 approvato il 03/09/2012;

tipo di frazionamento n°2012/127134 del 10/09/2012 approvato il 11/09/2012;

tipo particellare n°2013/1012 del 07/01/2013 approvato il 07/01/2013;

tipo particellare n°2013/1231 del 07/01/2013 approvato il 07/01/2013.

- area di proprietà dei soggetti proponenti censita, al foglio n° 131, mappali nn° 526, 528; al foglio 149 mappali nn° 233, 296; al foglio n°151, mappali nn° 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212; foglio n°152 mappali nn° 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 219, 355, 379, 388, 417, 418, 419, 420, 422, 423, 426, 427, per una superficie catastale pari a **mq. 139.356** e pari a **mq.139. 573**, come da rilievo allegato al PUA;

- area di proprietà del Comune di Reggio Emilia censita al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, al foglio 151 mappali 49, 51, 168; al foglio 152 mappali nn° 424, 425; al foglio 149 mappali nn° 294, 304 per una superficie catastale pari a **mq. 3.064**.
- Quanto sopra in forza dei tipi di frazionamento che vengono di seguito riportati: prot.138520 del 13/04/2011 per quanto riguarda il mappale 415 del foglio 152, frazionamento prot.138519 del 13/04/2011 per quanto riguarda il mappale 168 del foglio 151, tipo particellare prot. 1012 del 7/01/2013 per quanto riguarda i mappali 49 e 51 del foglio 151, tipo particellare prot.1231 del 7/01/2013 per quanto riguarda i mappali 294 e 304 del foglio 149.
- area di proprietà dei soggetti non proponenti corrispondente al foglio 152 mappale n°356 (parte), per una superficie reale pari a **mq 276**;
- area di proprietà del Demanio dello Stato corrispondente a quota parte del Canale d'Enza e relative sponde identificata al Foglio 131 mappali nn°216 (parte), 217; al Foglio 152 mappali nn°199, 201, 203, 205, 207, 209, 211; al Foglio 151 mappali nn°5, 34 (parte), 47; al Foglio 149 mappali nn°234, 236, 307, per una superficie reale pari **mq. 6.679**, come da rilievo allegato al PUA.

Art. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del PUA di iniziativa privata in oggetto è stata eseguita in relazione alle disposizioni di cui all'art. 50 delle NTA del PRG 2001 ed è in variante al PRG 2001 in quanto prevede: una diversa tripartizione rispetto a quella evidenziata negli elaborati del PRG 2001; una diversa localizzazione dell'area destinata al parcheggio scambiatore (in conformità a quanto esplicitato dall'art. 47.09 delle NTA del PRG 2001), una maggiore altezza rispetto ai tre piani fuori terra consentiti e l'inserimento della destinazione Extralimentare per l'uso U2/2.1. Gli indici e prescrizioni del piano sono i seguenti:

Dati di Piano Particolareggiato

AREE interne al perimetro di comparto Ta 7 come da tav.S.AR.03.05 del PUA

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti proponenti come da rilievo di cui	= mq. 139.573
Superficie territoriale St in proprietà di Enti Pubblici:	
- Comune di Reggio Emilia come da rilievo	= mq. 3.064
- <u>Soggetti non proponenti foglio 152 mapp. 356</u>	= mq. 276
Sommano	= mq. 142.913

Le parti danno atto che per la superficie afferente il mappale di proprietà del demanio della Regione Emilia - Romagna è stato acquisito il nulla-osta alla presentazione del PUA, congelando la relativa

capacità edificatoria e che l'area afferente è computata come verde pubblico aggiuntivo rispetto a quello previsto dall'applicazione dell'art.50 delle NTA del PRG 2001.

Le parti danno atto che la Su derivante dal mappale 356 parte, di proprietà dei soggetti non proponenti, non viene utilizzata e rimane a disposizione della proprietà.

ST di riferimento per il Calcolo della Su afferente il comparto = mq. 142.913

I dati quantitativi significativi del PUA sono:

Superficie Territoriale (St): 142.913 mq.(escluso il canale demaniale = 6.679 mq)

Superficie Edificabile (Se): 28.582,5 mq. = 20% St

Verde privato a valenza ecologica (Ve): 28.582,5 mq.= 20% St

Verde pubblico di compensazione (Vp): 85.748 mq.= 60% St

Superficie utile (Su): = mq.14.291

Superficie utile (Su) dei proponenti: = mq.14.263

N. massimo dei piani: 5 piani compreso il piano terra

Usi Previsti U1/1, U1/2 (minimo Su= 40% Su): Mq 7.118

Usi previsti U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1
Usi terziari e alberghieri (minimo Su \geq 10% Su): Mq 7.145

Parcheggi pubblici P2 complessivi Funzioni abitative: U1/1, U1/2: Mq 2114 = 87 p.a.

Parcheggi pubblici P2 complessivi Funzioni terziarie: U2/1, U2/2.1 (A e EX), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1: Mq 3095= 163 p.a.

Aree per urbanizzazione primaria da cedere interne al comparto:

Sub-comparto 4 (a sud di Via Francia):

Strade + parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) interni al comparto e n. 1 cabina ENEL =
sommano **3.861 mq.**

Sub-comparto 1,2,3 (a ovest di Via Unione Sovietica):

Strade + parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) interni al comparto e n. 2 cabine ENEL =
sommano **11.893 mq.**

**Strade + parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) interni al comparto e n. 1 cabina ENEL =
sommano 3.861 mq.**

Sommano Sub-comparti 1,2,3,4,= mq.15.754

Aree per urbanizzazione primaria di proprietà del Comune: mq. 29

Sommano mq. 15.783

Aree per urbanizzazione secondaria da cedere interne al comparto:

Lotto 1- <u>rilievo TAV.S.AR.3.06</u> (a nord di Via Francia)	mq. 23.559
Lotto 2 - <u>rilievo TAV.S.AR.3.06</u> (a sud di Via Francia)	mq. 9.049
Lotto3 - <u>rilievo TAV.S.AR.3.06</u> (a ovest di Via Unione Sovietica)	mq. 49.729

Sommano **mq. 82.337**

Aree per urbanizzazione secondaria di proprietà del Comune mq. 3.035

Sommano **mq. 85.372**

Verde pubblico complessivo come da frazionamento	mq. 85.372
Di cui Aree parcheggio scambiatore e viabilità di raccordo	mq. 13.900
Verde pubblico destinato a parco e verde di ambientazione	mq. 71.472
Verde pubblico aggiuntivo canale demaniale	mq. 6.679

Superficie fondiaria proponenti (cfr. TAV.S.AR.4.00)

Superficie fondiaria proponenti (cfr. TAV.S.AR.4.00)

Sub-comparto 4 (a sud di Via Francia)	mq. 4.616
Sub-comparto 1,2,3 (a ovest di Via Unione Sovietica)	mq. 32.316
Sub-comparto 1,2 (a ovest di Via Unione Sovietica – verde condominiale)	mq. 4.333

Sommano **mq. 41.265**

Numero abitanti/addetti

- n. abitanti = 237
- n. addetti = 700

Uf = mq/mq. 0.38 (14.263mq/36.932mq)

Art. 4 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Gli oneri a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione del PUA di cui trattasi consistono:

- a. nell'acquisizione del potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunali poste all'interno del perimetro di comparto;
- b. *impegno alla cessione gratuita* al Comune di Reggio Emilia delle aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria interne al comparto;
- c. *impegno alla cessione gratuita* al Comune di Reggio Emilia delle aree per opere di urbanizzazione secondaria interne al comparto ;
- d. nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno e all'esterno del comparto specificate in progetto;

- e. nella realizzazione del Verde Pubblico e del Verde Condominiale posti all'interno del comparto;
- f. nell'assunzione di costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico amministrativo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di competenza dell'Amministrazione Comunale - compreso l'impegno a contribuire pro quota alle spese per la realizzazione dell'"Estendimento e potenziamento rete fognaria e impianti di depurazione" (25€/mq di Su residenziale, 15€/mq di Su terziaria/commerciale) come da Delibera di Giunta Comunale PG 12447 del 03/07/2006. Tale contributo è da intendersi come dovuto esclusivamente nel caso in cui la rete fognaria del Piano in oggetto si allacci effettivamente alle opere descritte nella sopracitata Delibera;
- g. nell'assunzione della eventuale quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e della totalità degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- h. nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie.

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

Art. 5 – ACQUISIZIONE DEL POTENZIALE EDIFICATORIO DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI NON EDIFICAZIONE.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il Comune di Reggio Emilia cede, ad uno o più soggetti attuatori, la capacità edificatoria relativa alle aree di proprietà comunale, ricomprese nel Comparto di Piano di cui trattasi, ed individuate al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 149, mappali nn° 294 (di mq.1.812), 304 (di mq.485), al foglio 151 ai mappali 49 (di mq.403), 51 (di mq.77) e 168 (di mq.202), al foglio 152 mappali 424 (di mq.56), 425 (di mq.29) estese per un totale di 3.064 mq, come da frazionamento approvato, per una superficie edificatoria complessiva pari a 306 mq. di Su, calcolata come da tipo particellare 2013/1012 e 2013/1231.

Il prezzo per la vendita, è stato concordato in € 65,00/mq. (sessantacinque/00 euro il mq.), così come da comunicazione del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare del 21/01/2013 PS 430. Conseguentemente i soggetti attuatori corrispondono al Comune di Reggio Emilia, contestualmente alla stipula della presente convenzione, la somma complessiva di Euro 199.160,00 (eurocentonovantanovemilacentosessanta/00) relativa al potenziale edificatorio delle suddette aree di proprietà comunale.

Viene costituita altresì servitù di non edificazione sulle suddette aree di proprietà comunale, in favore delle aree di proprietà dei soggetti attuatori che avranno acquistato la potenzialità edificatoria, comprese nel perimetro di Piano in argomento.

La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori ed i loro aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopraccitate, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

Art. 6 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .

*In conformità a quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 195 del 26/10/2015 i soggetti attuatori, proprietari delle aree di urbanizzazione primaria del PUA in argomento, si impegnano a cedere al Comune, a titolo gratuito, successivamente al rilascio del certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree e le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto indicate alla tav. S.AR.4.03- Progetto Cessioni- ed in particolare quelle allibrate al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia, e precisamente: aree di cui allo stralcio funzionale B **Sub-comparto 4 (a sud di Via Francia)**: al foglio 152 con il mappale 426 (esteso 3.836 mq.), e il mappale 427 (esteso 25 mq.) per un totale di **mq. 3.861**, come da tipi di frazionamento approvati, citati al precedente art.2 della presente convenzione.*

aree di cui allo Stralcio funzionale A **Sub-comparto 1,2,3 (a ovest di Via Unione Sovietica)**: al foglio 151 con il mappale 186, (esteso 2.154 mq.), il mappale 187 (esteso 4.150 mq.), il mappale 188 (esteso 409 mq.), il mappale 189 (esteso 557 mq.), il mappale 200 (esteso 711 mq.), il mappale 201(esteso 218 mq.), il mappale 202 (esteso 3.279 mq.), il mappale 203 (esteso 400 mq.), il mappale 204 (esteso 15 mq.), per un totale di **mq.11.893**, come da tipi di frazionamento approvati citati al precedente art.2 della presente convenzione.

Sommano Sub-comparti 1,2,3,4 = mq.15.754

Le aree da cedersi dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree.

La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

I soggetti attuatori realizzeranno le opere sotto la propria personale e completa responsabilità obbligandosi fin da ora a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

La cessione gratuita dovrà essere perfezionata prima del rilascio del certificato di agibilità afferente i fabbricati in progetto, in relazione ai singoli stralci funzionali di cui al successivo art.8.

Art. 7 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA – VERDE PUBBLICO.

Le parti danno atto che non essendo intervenuta alcuna modifica allo strumento attuativo in oggetto, rimane confermata la previsione di realizzare il parcheggio scambiatore localizzato all'interno del comparto oggetto della presente convenzione nell'ambito delle aree destinate a verde pubblico, su progetto dell'Amministrazione stessa.

I soggetti attuatori si obbligano pertanto:

- a coordinare il progetto delle opere di urbanizzazione dei Sub-comparti 1-2-3 con il progetto dell'opera pubblica, inerente il parcheggio scambiatore, e in particolare a valutare di concerto con i Servizi competenti la soluzione viabilistica prevista su Via Unione Sovietica, verificando la coerenza della rotatoria prevista di ingresso al comparto e al parcheggio stesso, a favore di un eventuale ingresso a T., fermo restando il costo degli interventi preventivato nella Relazione Finanziaria allegata al PUA come parte integrante e sostanziale.

*Conseguentemente, i soggetti attuatori analogamente a quanto previsto al comma 1 dell'art. 6 della presente convenzione, si impegnano a cedere al Comune, a titolo gratuito, contestualmente al rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione, superfici allibrate al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia sul foglio 151 con il **mappale 205 esteso mq. 13.900**, destinato al parcheggio scambiatore; e le aree e le opere di urbanizzazione secondaria interne al comparto indicate alla tav. S.AR.4.03- Progetto Cessioni- ed in particolare quelle allibrate al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia, come segue:*

*-superfici destinati a verde pubblico, allibrati al foglio 151 con il **mappale 206 esteso mq. 477**, con il **mappale 211 esteso mq. 15.124**, al foglio 149 con il **mappale 296 esteso mq. 3.485** e con il **mappale 233 esteso mq. 2.536**, come da tipi di frazionamento approvati e citati al precedente art.2 della presente convenzione, sui quali andrà realizzato, a cura e spese dell'Amministrazione Comunale, il parcheggio stesso e le eventuali e correlate sistemazioni, fermo restando l'obbligo, da parte dei soggetti attuatori di realizzare il Verde pubblico e le opere di urbanizzazione in esso previste, anche sulle aree già cedute, nonché il*

marciapiede limitrofo ai Lotti denominati A e G, localizzati a sud del parcheggio stesso; il tutto come meglio specificato nella Tav. S.AR.4.03 del PUA.

Si precisa che le aree destinate a parcheggio scambiatore e verde pubblico ricadono tutte all'interno dei sub-comparti 1-2-3 del PUA e assommano a complessivi **mq. 35.522**.

I soggetti attuatori si obbligano, a procedere alla cessione gratuita al Comune delle aree di cui ai precedenti punti a) e b) in via anticipata rispetto alle rimanenti cessioni del verde pubblico, su semplice richiesta del Comune e nei tempi da questi indicati, con atto notarile a propria cura e spese.

Il Comune garantisce che in conformità a quanto previsto dall'art. 47.11 delle NA del PRG 2001, gli attuatori rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzarsi nell'attuazione degli interventi.

I soggetti attuatori si obbligano a coordinare il progetto delle opere di urbanizzazione dei Sub-comparti 1-2-3 con il progetto dell'opera pubblica, inerente il parcheggio scambiatore, e in particolare a valutare di concerto con i Servizi competenti la soluzione viabilistica prevista su Via Unione Sovietica, verificando la cogenza della rotatoria prevista di ingresso al comparto e al parcheggio stesso, a favore di un eventuale ingresso a T., fermo restando il costo degli interventi preventivato nella Relazione Finanziaria allegata al PUA come parte integrante e sostanziale.

Le parti danno atto che sulle aree destinate ad ospitare il parcheggio scambiatore, il progetto di PUA non prevede lo spostamento della condotta di acque bianche DN120, in quanto la presenza del manufatto non preclude la fattibilità delle opere previste per la realizzazione del parcheggio stesso. L'effettiva necessità e/o interesse allo spostamento dovrà eventualmente essere concordato tra l'Amministrazione Comunale, i Servizi e gli Enti competenti al momento della predisposizione del progetto esecutivo dell'opera pubblica.

Le rimanenti aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria da cedersi gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, sono allibrate al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, come segue:

- c) **Lotto 1 (come da TAV.S.AR.3.06 a nord di Via Francia)**: al foglio 152 mappali nn° 200 (esteso 3.941 mq.), 202 (esteso 594 mq.), 204 (esteso 572 mq.), 206 (esteso 1.269 mq.), 208 (esteso 824 mq.), 210 (esteso 952 mq.), 212 (esteso 1.302 mq.), 219 (esteso 4.070 mq.), 379 (esteso 646 mq.), 388 (esteso 4.395 mq.), 355 (esteso 2.779 mq.), al foglio 131 il mappale n° 526 (esteso 1.445 mq.) e il mappale n°528 (esteso 770 mq.) per un totale di **mq. 23.559**, come da tipi di frazionamento approvati citati al precedente art.2 della presente convenzione.

- d) sub-comparto 4 (a sud di Via Francia): al foglio 152 con il mappale 422 (esteso 8.619 mq.), e il mappale 423 (esteso 430 mq.) per un totale di **mq. 9.049**, come da tipi di frazionamento approvati citati al precedente art.2 della presente convenzione.
- e) sub-comparto 1,2,3 (cessioni ulteriori rispetto a quelle identificate al punto precedente 7.a) e 7.b) della presente convenzione): al foglio 151 con il mappale 210, (esteso 151 mq.), il mappale 209 (esteso 1.034 mq.), il mappale 208 (esteso 920 mq.), il mappale 207 (esteso 41 mq.), il mappale 192 (esteso 10.293 mq.), il mappale 193 (esteso 1.768 mq.), per un totale di **mq. 14.207**, come da tipi di frazionamento approvati citati al precedente art.2 della presente convenzione.

Sommano LOTTO 1 + Sub-comparto 1,2,3 + Sub-comparto 4 = mq.46.815-
Totale cessione di aree destinate a verde pubblico = mq.82.337

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevederà le eventuali recinzioni di cantiere a protezione delle aree di urbanizzazione secondaria.

Tutte le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree.

La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

Per esigenze di interesse generale, su tutte le aree di cessione, potranno essere realizzate strutture di interesse pubblico da coordinarsi con la sistemazione del verde, in riferimento ai programmi ed alle necessità del territorio, relative a richieste volte al soddisfacimento dei fabbisogni in ambito socio/culturale, che saranno valutate dall'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori ed i loro aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopracitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione.

Art. 8 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO.

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare, a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione e secondo gli stralci funzionali riportati nelle tavole di PUA, le seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto:

1. rotatorie principali di servizio al comparto, strade, marciapiedi, piste ciclopedonali, parcheggi;
2. gasdotto e acquedotto, ed eventuali altre reti tecnologiche;
3. linee elettriche e telefoniche;
4. reti fognarie e raccolta rifiuti;
5. rete di illuminazione pubblica;
6. rete di teleriscaldamento;
7. attrezzatura a verde;
8. vasche e/o canalizzazioni interrato per il recupero e lo scarico acque piovane.
9. barriere antirumore da realizzarsi con pannelli e dune alberate.

I soggetti attuatori si impegnano altresì a realizzare, a loro cura e spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitativo alla costruzione e secondo le modalità esplicitate nel presente articolo, tutte le opere esterne al comparto evidenziate nella tav. S.AR.4.03 "Progetto cessioni".

In particolare, i soggetti attuatori realizzeranno, in relazione ai singoli stralci funzionali A e B, le seguenti opere :

- a. la rotatoria di progetto localizzata su aree quasi totalmente fuori comparto di proprietà dell'Amministrazione Comunale, nell'attuale intersezione stradale tra Via Unione Sovietica e Via Fratelli Rosselli, con particolare attenzione al mantenimento degli eventuali accessi carrabili esistenti sulla stessa;
- b. la rotatoria di progetto di innesto tra via Unione Sovietica e la viabilità interna al comparto, la viabilità prospettante i lotti A e G e la relativa rotatoria di immissione di dimensioni ridotte;
- c. la realizzazione di tutti i percorsi pedonali e ciclabili esterni al comparto, previa eventuale messa a disposizione della aree da parte dell'AC, necessari a creare un' adeguata rete di collegamento rispetto a quelli esistenti, sia lungo Via Unione Sovietica che Via Francia;
- d. l'attraversamento ciclo-pedonale protetto su Via Francia, in posizione decentrata rispetto alla viabilità di accesso al sub-comparto 4 e allargamento sede stradale di via Francia;
- e. le opere necessarie su Via Unione Sovietica, in corrispondenza del secondo accesso al sub-comparto posto ad ovest, per consentire l'esclusiva svolta in destra degli automezzi;

- f. la realizzazione di platee rialzate e la messa in sicurezza degli incroci come richiesto dal Servizio Politiche per la Mobilità;
- g. la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, che meglio verranno definite nei progetti esecutivi delle opere, che risultassero necessarie per ottenere un ottimale collegamento tra le infrastrutture esistenti e quelle di progetto;
- h. la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Qualora il costo di realizzazione di dette opere fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, sarà dovuto il relativo conguaglio.

Le parti danno inoltre atto che, in considerazione della complessità delle opere previste all'interno e all'esterno del comparto e la possibilità di individuare due stralci autonomi di intervento, già in sede di PUA, corrispondenti ai sub-comparti 1/2/3 (stralcio A) ed al sub-comparto 4 (stralcio B), le opere di urbanizzazione primaria interne e limitrofe al sub comparto 4 potranno essere presentate in forma autonoma al Comune di Reggio con relativo Permesso di Costruire e fideiussione bancaria relativa alle sole opere del sub comparto n°4, il tutto così come meglio specificato nella planimetria di Piano allegata al presente Atto "Progetto stralci attuativi – Opere funzionali", quale parte integrante e sostanziale (S.AR.5.07).

Relativamente alla fognatura acque bianche il sub comparto n°4, in accordo con IREN, scolerà le proprie acque direttamente nel canale d'Enza attraversando via Francia, esonerando detto comparto dallo svuotare le acque bianche nella vasca di laminazione prevista nel sub comparto 1,2,3. Relativamente alle opere esterne al perimetro del Ta-7 più precisamente le rotonde previste e l'allargamento di un tratto di via Francia, si disciplina fin da ora che i proprietari del sub comparto 4 realizzeranno a propria cura e spese l'allargamento della sede stradale di via Francia comprendendo gli opportuni collegamenti e attraversamenti; ma non parteciperanno alle spese relative alle opere di urbanizzazione esterne al sub comparto 1,2,3 (es: rotatorie) previste nelle tavole di PUA. In riferimento al presente capitolo, allegato al presente Atto, la tavola "Progetto stralci attuativi - Opere funzionali" definisce le modalità delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a seconda del sub comparto che darà inizio alle opere di urbanizzazione stesse.

Più precisamente il sub comparto che presenterà per primo il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà contenere una planimetria unitaria di massima dove saranno descritte le opere di urbanizzazione previste per l'intero impianto, come da Tav.S.AR.5.07, con l'individuazione e la dimostrazione della funzionalità dei singoli stralci. Il sub comparto che inizierà per primo i lavori dovrà, in prima istanza, eseguire le opere di urbanizzazione necessarie per l'AC ai fini pubblici

(pedonali,ciclopedonali ivi compreso l'allacciamento all'area scolastica localizzata a sud di Via Solferino, attraversamenti, illuminazione pubblica dei pedonali), previsto nella tavola suddetta.

Qualora le opere vengano iniziate dal sub comparto n° 1,2,3, il sub comparto 4 si rende disponibile ad eseguire il pedonale fronte via Francia, l'allargamento sede stradale di via Francia e il ciclopedonale nel verde per la parte inserita nel mappale di proprietà del sub comparto 4 compreso l'allacciamento all'area scolastica localizzata a sud di Via Solferino. Qualora le opere di urbanizzazione vengano iniziate prima dal sub comparto 4, in anticipazione rispetto al sub-comparto1,2,3, quest'ultimo si rende disponibile ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione fuori ed entro comparto previste nella allegata tavola S.AR.5. 07.

I soggetti attuatori si impegnano, in sede di presentazione dei singoli permessi di costruire dei fabbricati, a contribuire pro quota alle spese per la realizzazione degli interventi fognari identificati dalla Delibera di Giunta Comunale PG.n.12447/186 del 13/07/2006, esclusivamente nel caso in cui le reti fognarie si allaccino effettivamente alle opere descritte, che vengono di seguito esplicitati: € 25,00/mq di superficie utile residenziale e € 15,00mq di superficie utile polifunzionale da quantificare correttamente in base alle destinazioni d'uso in fase attuativa.

E' riconosciuta inoltre al Comune, nell'ambito della presente convenzione, la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione ai soggetti attuatori e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di piano particolareggiato. Ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende speciali. In tale ipotesi detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori. I soggetti attuatori si impegnano fin d'ora a non porre eccezioni all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune, e a non sollevare alcuna obiezione alle modifiche da apportarsi se preventivamente concordate o approvate con atti pubblici dell'Amministrazione Comunale, né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.

La progettazione esecutiva dovrà essere redatta secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa sui LL.PP. in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli uffici tecnici comunali, anche in relazione al contesto generale dell'intervento e dei programmi dell'Amministrazione Comunale.

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezzario della Camera di Commercio di Reggio Emilia. Per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino.

I soggetti attuatori dovranno provvedere a consegnare, su supporto informatico, secondo le modalità che l'Amministrazione Comunale indicherà, il progetto esecutivo delle opere di

urbanizzazione e, una volta terminato l'intervento, dovrà produrre all'Amministrazione Comunale, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere "come costruite". I soggetti attuatori realizzeranno le opere sotto la propria personale e completa responsabilità e si obbligano a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Art. 9 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole di piano particolareggiato, ai rispettivi disciplinari tecnici, nonché a quanto stabilito dalle "Prescrizioni per la realizzazione delle opere di U1" e dal "Capitolato Speciale d'Appalto - Specifiche tecniche prestazionali per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria" del Comune di Reggio Emilia.

Art. 10 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, le seguenti opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto e in particolare le opere di urbanizzazione generale: strade, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche, ecc..

E' possibile la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per fasi funzionali all'interno degli stessi stralci attuativi, che dovranno essere individuate nel progetto esecutivo delle opere in relazione anche a quanto meglio specificato al precedente art. 8 della presente convenzione.

Nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, potranno essere indicati tempi più lunghi per l'ultimazione dei relativi lavori, rispetto ai previsti 3 anni, che dovranno comunque essere concordati con i competenti Uffici Comunali.

All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere, per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete, l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate; tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione e inserita nel titolo abilitante.

Art. 11 - REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO PREVISTO NEL PIANO

PARTICOLAREGGIATO.

I soggetti attuatori si impegnano alla realizzazione del verde sull'area di cessione, come da progetto esecutivo.

Il richiedente il Permesso di Costruire dovrà comunicare, al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 14, la data di inizio lavori, almeno dieci giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

Le parti danno atto che, anche nel caso della cessione anticipata delle aree di cui al precedente articolo 7 punti a) e b), i soggetti attuatori dovranno in ogni modo realizzare le opere d'urbanizzazione secondaria sulla quota parte di verde pubblico profondo, ceduta anticipatamente insieme all'area destinata a parcheggio scambiatore, coordinando anche temporalmente il progetto delle opere con il progetto definitivo del parcheggio stesso in modo tale che al collaudo dell'opera pubblica il verde limitrofo sia in ogni caso completato.

La progettazione esecutiva del verde pubblico dovrà comprendere la predisposizione in forma coordinata del verde condominiale ricompreso tra il sub-comparto 1 e il sub-comparto 2, e per le parti di proprietà pubblica, prevedere la realizzazione delle attrezzature per giochi bimbi e conformarsi, alle previsioni dello studio di "Progettazione pilota di zona 30 e zona a traffico residenziale, nell'ambito del sistema integrato verde-mobilità del comparto, via Guittone d'Arezzo-via Inghilterra-via Francia-via della Canalina", approvato con Delibera di Giunta Comunale PG. n. 11422/157 del 15/05/2009.

Come previsto al precedente articolo 8, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche per la realizzazione del verde pubblico, i soggetti attuatori del sub comparto n° 4, potranno presentare, autonomamente dagli altri soggetti attuatori, il progetto di verde pubblico, per la sola porzione di area insistente a sud di Via Francia e all'interno dei mappali di proprietà del sub comparto 4, garantendo la realizzazione di quelle opere comuni necessarie al corretto funzionamento del progetto, il tutto così come meglio specificato nella tavola S.AR.5.07, che si considera quale parte integrante e sostanziale.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà, per stralci funzionali che dovranno essere individuati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, entro 3 anni dall'avvenuta comunicazione di fine lavori per ogni stralcio e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere medesime. Tale compito spetterà al Collaudatore che, nel verbale di collaudo finale, dovrà attestare la verifica di attecchimento delle piante e siepi, nonché il buono stato dell'area.

La manutenzione di dette opere, per ogni stralcio, resterà a carico dei soggetti attuatori fino alla presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale, garantendo l'esecuzione di almeno due sfalci all'anno.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata quale discarica, il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al titolare del permesso di costruire di recintare a sue spese l'area stessa.

Resta inteso che il titolare del permesso di costruire rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

Prima del collaudo e della presa in carico delle opere relative al verde, dovrà essere consegnato il progetto dell'impianto "come costruito", completo dei seguenti documenti operativi:

1. manuale d'uso;
2. manuale di manutenzione;
3. programma di manutenzione.

La stessa documentazione dovrà essere consegnata anche per l'arredo urbano eseguito. Distintamente dalle tempistiche previste per le altre opere di urbanizzazione, si prescrive che le opere a verde siano completate nei due anni successivi dalla data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Art. 12 - REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

In sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, sarà inoltre nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione", scelto fra i tecnici proposti dall'Amministrazione Comunale, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica ed all'approvazione del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse anche conseguenti a diversi Permessi di Costruire.

Tale Responsabile terrà i contatti con i Professionisti incaricati dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato o all'interno dei competenti Uffici Comunali o all'esterno e incaricato con atto dell'Amministrazione Comunale.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà inoltre contenere anche il nominativo del "Responsabile Coordinatore alla Sicurezza", nominato a cura e spese del soggetto attuatore. _

I soggetti attuatori ed i loro eventuali successori sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa

dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire, al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore, ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso dell'opera compete al Collaudatore, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo non autorizzate dall'Amministrazione.

In caso di realizzazione di opere in cemento armato la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai concessionari.

Previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, al fine del rilascio dell'agibilità di parte dei fabbricati, potrà essere rilasciato il collaudo parziale, da parte del Collaudatore stesso, finalizzato alla verifica della funzionalità delle opere d'urbanizzazione di pertinenza dei fabbricati di cui è richiesta l'agibilità.

Il collaudo definitivo delle opere d'urbanizzazione primaria, dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 3 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate. Al momento del collaudo dovrà essere ulteriormente frazionato il mappale 209 del fg.151 per distinguere l'area destinata ad opere di urbanizzazione primaria da quelle destinate a verde pubblico.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle relative al verde pubblico meglio specificato al precedente art. 11, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo e comunque entro 6 mesi dalla suddetta comunicazione di ultimazione dei lavori qualora questi non siano stati contestati.

La manutenzione di dette opere, resterà a carico dei soggetti attuatori fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale.

I titolari del permesso di costruire sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668, 1669 c.c. entro i limiti ivi contenuti.

Art. 13 – CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

I soggetti attuatori, contestualmente al ritiro del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovranno corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo delle opere stesse. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dall'Amministrazione Comunale e connessi alle attività e agli incarichi del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno. Qualora si rendano necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del

costo delle stesse, i soggetti attuatori dovranno provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui al precedente art. 12.

Art. 14- CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione andrà corrisposto dal soggetto attuatore, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire sulla base delle tabelle parametriche regionali, dei loro eventuali aggiornamenti e delle relative delibere attuative del Comune.

Art. 15 - GARANZIE FINANZIARIE

In applicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 195 del 26/10/2015, i soggetti attuatori a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, si impegnano a prestare al momento del ritiro del permesso di costruire delle relative opere di urbanizzazione, fideiussione a favore del Comune di Reggio Emilia o polizza cauzionale rilasciata dalle imprese autorizzate, pari al 30% (trenta per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dalla Relazione Finanziaria allegata al progetto di Piano.

Le garanzie fidejussorie possono essere presentate distintamente per la realizzazione delle opere di competenza del sub comparto 1,2,3 (Stralcio funzionale A) o del sub comparto 4.(Stralcio funzionale B).

Conseguentemente la fideiussione delle opere d'urbanizzazione primaria per i Sub Comparti 1-2-3 ammonta a Euro 2.937.238,28 x 0,30 = Euro 881.171,48 arrotondato a Euro 881.171,00. (ottocentottantunomilacentosettantuno/00).

La fideiussione relativa al Sub Comparto 4 ammonta a Euro 715.762,62x 0,30 = Euro 214.728,78 arrotondato a Euro 214.729,00 (duecentoquattordicimilasettecentoventinove/00).

Così come previsto per le opere di U1 anche per le opere relative al verde pubblico saranno fornite due fideiussioni, l'una per il comparto 1,2,3 e l'altra per il sub-comparto 4.

Analogamente a quanto precedentemente stabilito, i soggetti attuatori si impegnano a prestare al momento del ritiro del permesso di costruire delle relative opere di urbanizzazione e del verde pubblico, fideiussione a favore del Comune di Reggio Emilia o polizza cauzionale rilasciata dalle imprese autorizzate pari al 100% del costo di realizzazione del verde pubblico relativo ai sub-comparti 1,2,3 e di cui al precedente art. 11, pari a Euro 343.690,00 (trecentoquarantatremilasecentonovanta/00); mentre gli attuatori del Sub Comparto 4, presteranno

fidejussione pari al 100% del costo di realizzazione del verde pubblico di pertinenza di detto sub-comparto pari a Euro 70.730,00 (settantamilasettecentotrenta/00).

L'ammontare delle fideiussioni per entrambi gli stralci funzionali A e B ha, in questa fase, valore provvisorio; esso dovrà essere integrato, se necessario, prima del rilascio dei relativi Permessi di Costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico nel suo complesso, per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del PUA, adeguandolo al computo metrico estimativo, relativo ad ogni singolo stralcio funzionale.

In caso di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune, e/o di aggiornamento dei prezzi unitari del computo metrico alla data del rilascio del Permesso di Costruire, la garanzia prestata dovrà essere anch'essa aggiornata di conseguenza.

La fideiussione bancaria deve essere rilasciata da aziende di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche ed integrazioni. In alternativa, può essere presentata polizza assicurativa che deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348.

Nei contratti fideiussori, che dovranno essere depositati al momento del trasferimento in atto pubblico della presente convenzione, deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 secondo comma del C.C. ed in deroga all'art.1957 del C.C.; l'Istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta alla prima richiesta del Comune con ogni eccezione rimossa in deroga all'art.1945 del c.c.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione ed il Comune le abbia accettate dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato.

Art. 16 - CESSAZIONE DELLE GARANZIE PRESTATE

Le garanzie finanziarie relative alle opere d'urbanizzazione primaria di cui all'art. 15, 2° e 3° comma cesseranno ad avvenuto pagamento di quanto previsto all'art. 13 della presente convenzione e ad avvenuto collaudo e acquisizione gratuita delle aree e delle opere e loro presa in carico .

E' consentito lo svincolo delle singole fideiussioni qualora sia avvenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione di competenza dei singoli sub comparti come sopra definiti, nonché quelle

necessarie per l'Amministrazione Comunale ai fini pubblici come individuate dal precedente articolo 8.

In relazione a quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale citata al precedente art.15 l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà – previa domanda del soggetto attuatore corredata con la documentazione attestante la realizzazione delle opere e previo parere dei competenti uffici – di procedere alla riduzione delle fidejussioni prestate a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione, nella percentuale che sarà indicata dai suddetti uffici competenti.

Le garanzie finanziarie relative alla realizzazione del verde pubblico cesseranno alla presa in carico delle opere realizzate e in ogni modo anche secondo le medesime modalità di cui al precedente comma.

Art. 17 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PUA di iniziativa privata ed alla vigente normativa edilizia.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi che lo riguardano, saranno possibili senza dover procedere a varianti al Piano.

Art. 18 - ESECUZIONE DEL PIANO E RILASCIO DEL TITOLO ABILITANTE ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Il rilascio dei singoli titoli abilitativi alla costruzione degli edifici previsti dal PUA, potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo abilitante alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria di pertinenza.

Le parti danno atto che, a seguito dell'approvazione degli strumenti urbanistici generali PSC – POC e RUE la percentuale di realizzazione della superficie utile residenziale afferente l'intero PUA, è pari al 100%

Art. 19 - AGIBILITÀ DEI FABBRICATI

L'agibilità dei fabbricati del piano particolareggiato di cui trattasi, potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, o di collaudo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza per i relativi Permessi di Costruire.

Art. 20 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI

I soggetti attuatori si impegnano a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione del verde pubblico e di parte o tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria, nonché di almeno uno degli edifici, nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente convenzione. Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e consegna delle stesse al Comune ed agli Enti ed Aziende interessate, nonché di realizzazione degli edifici previsti nel piano di cui trattasi, viene stabilito in 10 anni dalla data di approvazione del Piano medesimo e quindi entro il 07/04/2024.

Art. 21 - RAPPORTI TRA FRA I SOGGETTI ATTUATORI ED I LORO SUCCESSORI E/O AVENTI CAUSA.

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate, i soggetti attuatori potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

In questo caso i soggetti attuatori che stipulano la presente convenzione restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune di Reggio Emilia di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Qualora i soggetti attuatori procedano ad un'alienazione unitaria e globale dei lotti oggetto della presente convenzione, potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza il permanere della responsabilità solidale.

I soggetti attuatori si impegnano a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico, in tutti i successivi atti di compravendita. I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.

Art. 22 - ONERI E SPESE

La presente convenzione, così come avvenuto per l'atto di cessione gratuita in via anticipata delle aree di cui al precedente articolo 7 punto a) e b), sarà stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/1942.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto sono a carico dei soggetti attuatori che invocano a proprio favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 23 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

Art. 24 - SANZIONI

In caso di inosservanza da parte dei soggetti attuatori degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

Inoltre il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo.

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei soggetti attuatori rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

c) mancato pagamento, al Comune di Reggio Emilia, dell'eventuale conguaglio di cui all'ultimo comma dell'art. 13.

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di piano. I soggetti attuatori, proprietari delle aree, autorizzano, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.