

ALLEGATO A)

COMUNE DI REGGIO EMILIA

Area Competitività e Innovazione Sociale

Servizio Rigenerazione e Qualità urbana

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
AREA DI TRASFOMAZIONE INTEGRATA DENOMINATA Tì 4-27 DAL PRG 2001**

Art. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Deliberazione di Giunta Comunale I.D.n. _____ del _____, di approvazione della variante al Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato Ti4-27 dal PRG 2001 (d'innanzi denominato PUA), costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il PUA era stato approvato con D.C.C I.D.108 P.G.9175 in data 10/05/2010 e la relativa convenzione era stata stipulata con Atto a ministero Notaio Luigi Zanichelli in data 19/04/2011 Rep.N107.313, Raccolta N.27.864 e regolarmente registrato in data 11/05/2011 al n.7126.

Art. 2 - OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione disciplina i contenuti derivanti dalla variante al PUA come sopra approvata, al fine di integrare e modificare in parte le pattuizioni della convenzione citata al precedente articolo 1, regolamentando, ai sensi dell'art.4.2.2 del RUE vigente, l'attuazione della realizzazione di superfici utili destinate all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), la modifica dell'attuazione del sub-comparto 10 e delle relative opere di urbanizzazione ed allineare in parte, il contenuto della stessa allo schema - tipo di convenzione urbanistica approvata con D.C.C. ID n.154 del 17/11/2014.

Per quanto non modificato dalla presente convenzione rimangono fermi tutti gli altri obblighi e adempimenti previsti e assunti dai soggetti attuatori nella convenzione urbanistica del 19/04/2011.

Le aree oggetto di intervento localizzate all'interno e all'esterno del perimetro di comparto sono state individuate e censite al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, al momento della approvazione del PUA con tipo di frazionamento n°2010/RE/0065322 del 27/04/2010, che ha consentito di individuare le aree di urbanizzazione primaria e secondaria che sono state cedute contestualmente alla stipula della precedente convenzione, quelle di cui era previsto il differimento della cessione al momento del collaudo, nonché le aree localizzate fuori comparto destinate alla progettazione coordinata unitaria e alla realizzazione di opere ulteriori poste a carico dei soggetti attuatori.

La variante al PUA ha comportato la modifica delle superfici afferenti l'individuazione della superficie fondiaria inerente il sub-comparto 10, la superficie delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico come da frazionamento tipo n°2016/RE0111922 del 12/12/2016, conseguentemente i mappali 1415 destinato a infrastrutture al servizio dell'insediamento - opere di urbanizzazione), 1416 (destinato a superficie fondiaria) e 1425 (destinato a verde pubblico) sono stati frazionati nei seguenti mappali:

- 1727, 1729, 1732, 1736 destinati a superficie fondiaria;
- 1728, 1737 destinati a infrastrutture al servizio dell'insediamento;
- 1730, 1733, 1734, 1735, 1738 destinati a verde pubblico.

Di conseguenza le aree interessate dalla presente convenzione e individuate anche a seguito della presentazione dei pre-progetti preliminari o dei permessi di costruire relativi ai singoli fabbricati, risultano le seguenti:

- aree di proprietà dei soggetti attuatori all'interno del PUA censite al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n° 236, mappali nn° 1438, 1439, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1458, 1461, 1462, 1464, 1600, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1608, 1612p, 1613p, 1614p¹, (ex mappale 1452) 1616, 1622, 1623, 1624, 1625, 1647,1663, 1688, 1689 , per una superficie nominale catastale pari a mq. **46.143** come da frazionamenti approvati;

1 Nel PUA approvato i mappali del sub-comparto 4 erano frazionati distinguendo la porzione dentro o fuori comparto. Adesso sono mappali unici pur se suddivisi in tabella.

- aree ricomprese nel perimetro del PUA ma estranee alle integrazioni e/o modificazioni portate dalla presente convenzione, nel frattempo cedute dagli originari soggetti attuatori terzi proprietari che pertanto non partecipano al presente atto), censite al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n° 236, mappali nn° 1635, 1636, 1665, 1674, 1692, 1693, 1694 per un totale 7967 mq di SF;

- area di proprietà di Edil Belli S.r.l. censita al foglio 236 mappali 1728, 1730, 1733, 1734, 1727, 1729, 1732 (derivanti dal frazionamento dei mappali 1415, 1416, 1425) e 1414, per una superficie nominale catastale pari a mq. **5209** come da frazionamenti approvati;

- aree di proprietà comunale cedute gratuitamente a seguito della precedente convenzione censite al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n° 236, mappali nn° 1735, 1736, 1737, 1738, 1429, 1430, 1434, 1435, 1436, 1437, 1449, 1451, 1454, 1459, 1463, 1465, 1466, 1468, 1473, 1638, 1642, 1644, 1645, 1662, quali superfici destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per una superficie nominale catastale pari a mq. **54.981** , come da frazionamento approvato;

- aree già di proprietà del Comune di Reggio Emilia all'Atto della precedente stipula, coincidenti con l'area di sedime della Via Tolstoj e con le aree localizzate al margine sud - est del comparto censite al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n° 236, mappali nn° 1408, 1410, 1431, 1432, 1433 per una superficie nominale pari a mq. **3.053**, come da frazionamento approvato;

- area di proprietà del Demanio dello Stato corrispondente a quota parte del Canale di Albinea per una superficie reale pari mq. **382**, come da rilievo allegato al PUA;

il tutto per un'estensione complessiva di superficie territoriale interna al perimetro di PUA pari a mq. 117.353 che sommati ai mq. 382 di cui al comma precedente danno un totale di mq. **117.735** di superficie catastale;

- aree esterne al perimetro di PUA assoggettate ad intervento diretto regolato dall'art.39 delle NA del PRG 2001 e concorrenti alla capacità edificatoria del Piano sulla base della progettazione unitaria e coordinata prevista dall'art.9.08 delle NA del PRG 2001, di proprietà dei soggetti attuatori, e ora censite al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n° 236, mappali nn° 1612p, 1613p, 1614p (ex mappale 1453) per una superficie nominale pari a mq. **2.530**, come da frazionamento approvato;

- ulteriori aree esterne al perimetro di comparto, divenute di proprietà del Comune di Reggio Emilia all'Atto della precedente stipula, afferenti aree residuali poste ai margini del comparto, censite al N.C.T. al Foglio n° 236 mappali nn° 1412, 1413, 1426, 1427, 1428, 1455, 1457, 1469, 1478 per una superficie nominale pari a mq. **4.073**, come da frazionamento approvato.

Le parti danno atto che la tripartizione di PRG e soprattutto il calcolo della capacità edificatoria afferente il comparto, così come quella inerente le aree assoggettate ad intervento diretto e coordinate con il PUA, è stato redatto sulla base della superficie territoriale e fondiaria da rilievo che risulta complessivamente inferiore rispetto a quella derivata dal frazionamento definitivo.

A seguito della Variante al PUA gli elaborati di progetto già approvati con delibera D.C.C I.D.108 P.G.9175 in data 10/05/2010 vengono integrati/o sostituiti con i seguenti :

ELABORATI DI RILIEVO

S.AR.02.01.V01: Variante 01 - Rilievo dello stato di fatto e Verbale di misurazione

S.AR.02.02.V01: Variante 01 - Planimetrie e certificati catastali soggetti proponenti

S.AR.02.03.V01: Variante 01 - Sovrapposizione catasto - PRG 2001 - Dimostrazione superfici

S.AR.02.04.V01: Variante 01 - Rilievo del verde

S.AR.02.05.V01: Variante 01 - Stato di attuazione del piano

ELABORATI DI PROGETTO

S.AR.04.04.V01: Variante 01 - Ripartizione funzionale

S.AR.04.05.1.V01: Variante 01 - Permeabilità Aree pubbliche

S.AR.04.05.2.V01: Variante 01 - Permeabilità Sub - comparti

S.AR.04.06.V01: Variante 01 - Progetto del verde

S.AR.05.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche

S.AR.05.02.01.V01: Variante 01 - Fasi di cessione

S.AR.05.02.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche - bilancio retrocessioni

S.AR.05.02.03.V01: Variante 01 - Stralci funzionali opere di urbanizzazione.

S.AR.05.03.V01: Variante 01 - Quote e distanze

S.AR.05.04.V01: Variante 01 - Residenza da convenzionare

S.AR.06.00.V01: Variante 01 - Schema planivolumetrico

S.AR.07.V01: Variante 01 - Profili e sezioni

S.AR.07.01.V01: Variante 01 - Tipologie edilizie

S.AR.07.02.V01: Variante 01 - Rendering

RETI TECNOLOGICHE - FOGNATURE E ALLEGATI

S.AR.08.01.01.V01: Variante 01 - Planimetria reti fognarie

S.AR.08.01.E1.V01: Variante 01 - Relazione tecnica

Verifica di sostenibilità del carico urbanistico aggiuntivo in relazione alla criticità idraulica e alla pericolosità idraulica - Nota Tecnica Preliminare

Attuazione del Piano di gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) nel settore urbanistico - Relazione di studio idraulico di dettaglio e relativa documentazione tecnica di supporto alla procedura abilitativa

S.AR.08.02.V01: Variante 01 - Rete Enel

S.AR.08.03.V01: Variante 01 - Planimetria Reti Telecom

S.AR.08.04.V01: Variante 01 - Reti gas e acqua

S.AR.08.05.V01: Variante 01 - Rete di Illuminazione Pubblica

S.AR.08.06.V01: Variante 01 - Raccolta Rifiuti Solidi urbani

RELAZIONE E NORME - RELAZIONE GEOLOGICA E ALLEGATI

S.AR.A.V01: Variante 01 - Relazione geologica

S.AR.B.V01: Variante 01 - Relazione illustrativa e previsioni di spesa

S.AR.C.V01: Variante 01 - Norme urbanistiche e edilizie

S.AR.D.V01: Variante 01 - Schema di convenzione

S.AR.E.V01: Variante 01 - Integrazione Valutazione di Clima Acustico

Integrazione alla Valutazione previsionale del clima acustico da richiesta ARPAE

S.AR.F.V01: Variante 01 - Integrazione Rapporto di Sostenibilità Ambientale

S.AR.I.V01: Variante 01 - Estratti degli strumenti urbanistici vigenti.

Rimangono dunque confermati nella loro validità gli elaborati che non sono stati sostituiti dalla presente variante.

Art. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione della variante al PUA è stata eseguita in conformità all'art. 3, comma 3 delle NTA del POC e all'art. 1.1.11 delle NA del RUE vigente. E' infatti consentito che dalla data di entrata in vigore del POC:

“ le varianti ai PUA e ai PPC approvati e resi attuativi tramite stipula della convenzione potranno essere approvate con i medesimi indici urbanistici ed edilizi afferenti il PUA entro i termini di validità dello

stesso”; l'art.1.1.11 della suddetta variante normativa al RUE conferma le disposizioni del PSC in relazione alla continuità di applicazione degli indici urbanistici ed edilizi del PRG 2001, per i PUA approvati e stipulati.

Dati del Piano Urbanistico Attuativo integrati dalla presente variante:

Aree interne al perimetro di comparto Ti4-27

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti proponenti come da rilievo = mq. 113.368

Superficie territoriale St in proprietà di Enti Pubblici:

- Comune di Reggio Emilia sedime Via Tolstoj = mq. 1.229
- Comune di Reggio Emilia mappali 1408, 1410 = mq. 1.824
- Demanio dello Stato Canale di Albinea = mq. 382

Sommano = mq. 116.803

La superficie afferente il mappale di proprietà del demanio dello Stato è priva di capacità edificatoria, non viene considerata nella tripartizione di comparto e viene computata come verde pubblico aggiuntivo rispetto a quello previsto dall'applicazione dell'art.49 delle NA del PRG 2001:

ST di riferimento per l'applicazione della tripartizione di progetto = mq. 116.421

Per il calcolo della Su di comparto la superficie territoriale così calcolata viene decurtata dell'area ricompresa all'interno del perimetro di comparto per cui è già stata utilizzata la capacità edificatoria pari a mq. 254 .

ST di riferimento per il Calcolo della Su afferente il comparto = mq. 116.167

Superficie territoriale da rilievo = mq. 116.421

Superficie edificabile Se = 40% della St pari a mq. 46.568

Verde Ecologico Ve = 20% della St pari a mq. 23.285

Verde Pubblico Vp = 40% della St pari a mq. 46.568

Ut = 1.250 mq./ha Su = mq. 14.521

Le parti danno atto che a seguito di frazionamento la Superficie territoriale catastale nominale di comparto risulta essere pari a mq 117.353, con un aumento, rispetto ai mq.116.421, pari a 932 mq. di superficie, che è stata attribuita totalmente al verde pubblico di cessione, suddivisa in verde profondo e opera pubblica di urbanizzazione secondaria (rotatoria).

La presente Variante al PUA prevede la trasformazione della quota di affitto convenzionato dallo 0,05 mq/mq. della ST al 20% della SU residenziale libera che riguarda l'area Ti 4-27 propriamente detta, con conseguente riduzione della capacità edificatoria complessiva del piano, in attuazione dell'art. 4.2.2 comma 3 delle Norme di Attuazione del RUE, applicabile all'ambito AUC in oggetto: 20% di 13.069 mq. = 2.614 mq.

Indice aggiuntivo destinato alla realizzazione di attrezzature ricreative e sportive Su=0,03 mq/mq. St Su= 3.493 mq. di cui in progetto Su= 1.500 mq.

Densità Arborea A = 55 alberi /ha = 640 alberi Densità Arbustiva Ar = 80 arbusti / ha = 931 arbusti

Normativa funzionale Usi previsti:

U1/1, U1/2, Superficie utile = 15.683 mq. di cui 13.069 mq. afferenti l'indice di comparto e 2.614 mq. di residenza per l'affitto.

Usi terziari e alberghieri U2/1,U2/2.1(A e EX),U2/2.2(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 superficie utile = 1.452 mq.

Numero massimo dei piani = 4 compreso il piano terra.

Per il solo sub-comparto 10 il numero massimo dei piani = 3 compreso il piano terra.

Dati del Piano Urbanistico Attuativo afferenti le aree assoggettate a Art.39 delle NA del PRG 2001 in progettazione coordinata e unitaria

Superficie fondiaria da rilievo= 3.691 mq.

Uf = 0,4 mq/mq; Superficie utile = 1.476 mq.

Indice di permeabilità pari al 50% minimo - Superficie permeabile in previsione 1.973 mq.>50%

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U1/2;

Numero massimi dei piani = 3 piani.

Densità Arborea A = 2 alberi /100mq Sf = 74 alberi Densità Arbustiva Ar = 4 arbusti / 100mq Sf = 148

Superficie fondiaria relativa ai mappali di proprietà dei soggetti proponenti:

Foglio 236 mappali 1612p,1613p,1614p (ex mappale 1453) mq. 2.530

Foglio 236 mappale 1455 = mq. 55

Foglio 236 mappali 1427, 1428 e 1478 = mq. 1.103

Sommano = mq. 3.688

A seguito del tipo di frazionamento n°123568/2013 del 18/11/2013 il sub-comparto 4 é stato identificato con i mappali 1612 (mq.1.118), 1613 (mq.1.400), 1614 (mq.1.363) (ex mappali 1452 e 1453) per un totale di mq 3.881 di superficie nominale catastale.

Superficie utile Su = residenza (13.069 mq) + residenza da art.39 (1.476 mq) + residenza per l'affitto (2.614 mq) + terziario (1.452 mq.) + attrezzature sportive private (1.500 mq) = **20.111 mq.**

Calcolo complessivo dei parcheggi P2 richiesti all'interno dell'intero comparto (Ti 4-27 e aree art. 39):

- P2 (usi residenziali) = $(15.683 + 1.476)/4 = 4.290$ mq pari a n° 172 posti auto calcolati da standard con il calcolo relativo ai mq della Su; tale numero aumenta a 195 posti auto facendo riferimento al numero degli alloggi previsti.
- P2 (usi terziari): = $1.452/2,5 = 581$ mq pari a n° 23 posti auto.
- P2 (usi ricreativi e sportivi) = $1.500/2,5 = 600$ mq pari a n° 24 posti auto.

Sommano complessivamente un fabbisogno di n°256 posti auto di urbanizzazione primaria (P2) tenendo conto sub comparto per sub comparto della condizione più gravosa fra n° alloggi e Superficie Utile.

In progetto n°289 posti auto complessivi.

Aree per urbanizzazione primaria ancora da cedere interne al comparto:

strade + parcheggi di urbanizzazione primaria + cabina elettrica (P2) 8.257 mq.

Tali superfici vengono più precisamente identificate al foglio 236 con i mappali 1443, 1445, 1447, 1647, 1663, 1728 come da tipo di frazionamento n°2010/RE/0065322 del 27/04/2010, aggiornato con tipo di frazionamento 2016/RE0111922 del 12/12/2016.

La presente variante prevede la modifica della perimetrazione dell'area per U1 (Parcheggio Pubblico P2 e

strade) a servizio del sub-comparto n. 10 con lieve aumento della superficie ceduta pari a mq.160.

Aree per urbanizzazione secondaria già di proprietà dell'Amministrazione comunale e quelle ulteriori oggetto di cessione gratuita con la stipula della presente convenzione paria mq. 47.125 di verde Pubblico di proprietà comunale.

Tali superfici vengono più precisamente identificate al foglio 236 con i mappali 1408, 1410, 1414, 1429, 1436, 1437, 1451, 1463, 1465, 1473, 1730, 1733, 1734, 1735, 1738 estesi mq. 47.125 come da tipi di frazionamento n°2010/RE/0065322 del 27/04/2010 e n. 2016/RE0111922 del 12/12/2016.

La presente variante prevede la modifica della perimetrazione della Superficie Fondiaria del sub - comparto n. 10 con lieve diminuzione della superficie come da tipo di frazionamento n. 2016/RE0111922 del 12/12/2016 che risulta pari a mq. 4.184.

Complessivamente la Superficie fondiaria del piano è pari a mq. 50.957 come da frazionamento 2016/RE0111922 del 12/12/2016.

Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,46$ mq/mq

Numero abitanti/addetti

- n. abitanti = 610
- n. addetti = 110 - 120

ART. 3 bis - OBBLIGHI GENERALI

I soggetti attuatori con il presente atto assumono gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

I soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai medesimi si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.

I Soggetti attuatori si obbligano ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data _____ e trascritta in data _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione della variante al PUA Ti4-27". Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 C.C, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

I soggetti attuatori si obbligano a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PUA.

Relativamente alle aree oggetto di cessione gratuita al Comune i soggetti attuatori e loro aventi causa si obbligano a mantenerne la titolarità fino alla stipula del relativo atto di trasferimento della stesse a favore del Comune. Pertanto non sono consentiti il frazionamento e l'alienazione di tali aree a favore degli

acquirenti delle singole unità edilizie o immobiliari.

L'Amministrazione Comunale ha inoltrato la richiesta di documentazione antimafia, di cui al D. Lgs. 159/2011 e s.m.ai sensi del protocollo d'intesa sottoscritto in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015 tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica.

Le parti danno atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o 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. 4 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Gli oneri a carico dei soggetti attuatori per il completamento e realizzazione del PUA consistono:

- a. nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia delle aree per opere di urbanizzazione primaria interne al comparto in conformità alle modifiche introdotte con la presente variante;
- b. nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia delle aree per opere di urbanizzazione secondaria (Verde Pubblico) interne al comparto, in conformità alle modifiche introdotte con la presente variante;
- c. nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno del comparto;
- d. nella realizzazione delle opere fuori comparto specificate in progetto;
- e. nella realizzazione del Verde Pubblico 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;
- 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. 4 bis - VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La presente convenzione ha una validità di anni 10 dalla data di approvazione del PUA, prorogata di ulteriori tre anni per adeguamento alla sopravvenuta legislazione nazionale, e così non oltre il 10/05/2023.

I soggetti attuatori e loro aventi causa si impegnano a richiedere la variante al titolo abilitativo rilasciato in data 25/05/2011 in atti al PG.n.23949 per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico riguardanti "Orticoltura ed agroforestazione periurbane", da realizzarsi a loro cura e spese, entro e non

oltre mesi tre dalla stipula della presente convenzione, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 25, solo ed esclusivamente in relazione al verde pubblico localizzato a sud di Via Tolstoj riguardante "Orticoltura ed agroforestazione periurbane" e alle infrastrutture al servizio dell'insediamento pertinenti al sub-comparto 10.

I soggetti attuatori e i loro aventi causa si impegnano inoltre ad ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico di cui al precedente comma entro il termine massimo di mesi 24 dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 25.

ART.5 - CESSIONE DEL POTENZIALE EDIFICATORIO DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI NON EDIFICAZIONE²

omissis

ART.6 - CESSIONE GRATUITA DI AREE ESTERNE AL PERIMETRO DI PIANO E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI NON EDIFICAZIONE

omissis

Art. 6 BIS - RETROCESSIONE E CONTESTUALE CESSIONE GRATUITA DI AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD INFRASTRUTTURE A SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO .

Le parti danno atto che con atto di compravendita sottoposta a condizione risolutiva a ministero Notaio Dott.sa. Anna Maria Tosi del 5/07/2016 (rep.n.48369 racc.10027) Serie 1T Numero 10314 , la Coop. Edilizia del Comprensorio di Reggio Emilia La Betulla Sc. ha venduto alla società Edil Belli S.R.L. alcune aree interne al perimetro di comparto di PUA e precisamente quelle identificate al foglio: 236 ai mappali 1414 di 40 mq. 1415 di 785 mq; 1416 di 4.344 mq. corrispondenti al sub-comparto 10 del PUA come approvato successivamente rifrazionati a seguito della variante al presente PUA.

Infatti la variante al PUA comporta la modifica del perimetro del sub-comparto 10 e dell'accessibilità allo stesso, e di conseguenza per mantenere invariata la quota di verde pubblico individuata nel PUA, è necessario prevedere la retrocessione di aree già acquisite gratuitamente dal Comune in forza della convenzione urbanistica di cui all'art.1 comma 2, a fronte della cessione gratuita di aree di proprietà ora della sopracitata società Edilbelli S.r.l.. che interviene pertanto al presente atto al solo fine di cedere gratuitamente aree destinate a verde pubblico e a infrastrutture a servizio dell'insediamento come di seguito specificato.

Come risulta dall'elaborato S.AR.05.02.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche - bilancio retrocessioni della variante al PUA e a seguito del parere del Servizio Gestione del Patrimonio, la società , Edil Belli S.R.L. in qualità di proprietario **cede e trasferisce**, senza corrispettivo, al Comune di Reggio Emilia, che, accetta ed acquista al proprio patrimonio indisponibile, il diritto di piena ed esclusiva proprietà delle aree ora identificate al N.C.T di detto Comune al Foglio 236, mappali 1414 (mq.40), 1730 (mq.47), 1733 (mq.210), 1734 (mq.123) di superficie catastale complessiva pari a 420 mq da destinarsi a verde pubblico del Piano.

Il Comune di Reggio Emilia al fine di consentire la realizzazione dell'intervento urbanistico per quanto

² Vengono omessi tutti gli articoli della precedente convenzione i cui obblighi sono stati ottemperati.

ottiene la componente privata, con il presente atto **retrocede e trasferisce**, senza corrispettivo, alla Edil Belli S.R.L. che accetta ed acquista, il diritto di piena e esclusiva proprietà delle aree ora identificate al N.C.T di detto Comune al Foglio 236, mappale 1736 di superficie catastale pari a mq.355.

Inoltre, Edil Belli S.R.L. si impegna fin da ora a cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, o a costituire servitù di uso pubblico, successivamente al collaudo delle infrastrutture a servizio dell'insediamento, le aree a tal scopo destinate e attualmente distinte al foglio 236 mappali 1728 (920 mq.).

Le aree cedute al Comune 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.

Edil Belli S.R.L. 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.

Art.7 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

omissis

Art.8 - IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Fermo restando l'impegno della società Edil Belli s.r.l. di cui al precedente articolo 6bis, I soggetti attuatori proprietari delle aree di urbanizzazione primaria del PUA, si impegnano a cedere, al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le restanti aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, così come meglio identificate all'elaborato S.AR.05.02.V01- Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche - allibrate al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio n°236 con i mappali nn° 1443, 1445, 1447, 1647, 1663, come da tipo di frazionamento n°2010/RE/0065322 del 27/04/2010, aggiornato con tipo di frazionamento 2016/RE0111922 del 12/12/2016, per un totale di mq.7337 a seguito del rilascio del certificato di collaudo definitivo in relazione ai singoli stralci funzionali, della presa in carico delle opere medesime da parte dell'Amministrazione Comunale e prima dello svincolo delle fidejussioni prestate.

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.

I soggetti attuatori garantiscono 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.

Art.9 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

omissis

ART. 9 bis - OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

La manutenzione delle aree ed opere cedute / da cedere di cui ai precedenti artt. 6bis, 7 ,8 e 9 sarà a carico del Comune a partire dalla formale presa in carico delle stesse, che avverrà solo una volta che si siano ottemperate le seguenti condizioni: avvenuta cessione gratuita delle aree e collaudo delle opere. Per tutto il periodo antecedente al collaudo e per il periodo ricompreso tra il collaudo e la presa in carico da parte del Comune, resta a carico dei soggetti attuatori e alla società Edil Belli s.r.l. limitatamente alle aree ed opere di cui al precedente art.6bis comma 6 , la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, intendendosi con ciò qualsiasi intervento di riparazione o rifacimento necessario per l'utilizzo pubblico in piena sicurezza delle stesse, nonché la pulizia, la cura e/o la sostituzione ove necessario delle essenze arboree, eccetera, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere ad essa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale.

Art. 10 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I soggetti attuatori si obbligano a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche nonché le prescrizioni e condizioni imposte dalle autorità ambientali e dagli enti competenti espressamente citati nella deliberazione di approvazione della variante al PUA e della precedente delibera di approvazione del PUA stesso.

Le parti danno atto che a seguito dell'approvazione del PUA e della stipula della relativa convenzione é stato rilasciato al Consorzio Canali il Permesso di Costruire inerente le infrastrutture al servizio dell'insediamento e il verde pubblico in atti al PG n°23949 del 25/05/2011, e che i relativi lavori hanno avuto inizio in data 17/01/2012, e successivamente prorogati al 25/05/2017 con atto PG n° 36312/2016.

I soggetti attuatori si obbligano a completare e/o a realizzare le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto di seguito elencate, a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi e alle relative varianti, da approvarsi con appositi titoli abilitanti alla costruzione:

1. parcheggi, strade, marciapiedi, piste ciclopedonali;
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. attrezzatura a verde;
7. vasche o/e canalizzazioni interrato per il recupero e lo scarico acque piovane.
8. la realizzazione delle barriere anti - rumore che dovessero rendersi necessarie, a seguito delle verifiche strumentali da effettuarsi a fine lavori, in conformità a quanto richiesto dal parere congiunto espresso dalle autorità ambientali in sede di approvazione del PUA.

I soggetti attuatori si impegnano altresì a realizzare in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitativo alla costruzione, le opere esterne al comparto evidenziate nella tav.

S.AR.05.02.V01- Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche.

I soggetti attuatori confermano peraltro l'obbligo di realizzare a loro cura e spese, le seguenti opere:

- la rotatoria di progetto localizzata su aree parzialmente fuori comparto;
- la sistemazione delle aree di cessione esterne al perimetro di piano poste su via Tolstoj, denominate con le lettere N e O nell'elaborato S.AR.05.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche, in conformità a quanto esplicitato nel progetto preliminare di sistemazione e riqualificazione del centro di frazione, elaborato dai competenti servizi dell'Amministrazione Comunale;
- il corretto prolungamento di Via Campania;
- la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione che risultassero necessarie per ottenere un ottimale collegamento tra le infrastrutture esistenti e quelle di progetto;
- la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;

A seguito della variante al PUA, i soggetti attuatori si obbligano a realizzare le opere di particolare rilevanza elencate al successivo art.12, costituenti il primo stralcio delle opere di urbanizzazione della presente convenzione e da realizzarsi con apposita variante al Permesso di costruire in atti al PG.n. 23949/2010.

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

Nel caso in cui le aree necessarie alla realizzazione delle opere sopra descritte siano di proprietà comunale, il Comune si impegna a renderle immediatamente disponibili per il periodo necessario alla realizzazione delle stesse e autorizza i soggetti attuatori ad eseguire le stesse.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di prescrivere / consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) 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 PUA e della presente variante; 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 dai competenti Enti. 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 né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.

Al Comune è riconosciuta altresì la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati, o per necessità di esercizio dei servizi a rete. Tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione ed eventuali apposite varianti e prevista nel titolo abilitante.

I soggetti attuatori e loro aventi causa realizzeranno le opere sotto la propria personale e completa responsabilità.

La progettazione esecutiva dovrà sempre 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.

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo ai soggetti attuatori e ai loro successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, con particolare attenzione alla salvaguardia del suolo agricolo in caso di interventi limitrofi al territorio rurale. Si prescrivono la rimozione tempestiva dei depositi di materiali quando non più necessari, la copertura dei materiali polverosi al fine di evitarne lo spargimento, la copertura di scavi, pozzetti e contenitori al fine di evitare raccolte d'acqua piovana, lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia delle strade di accesso al cantiere qualora siano state imbrattate per effetto dello stesso.

Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

I soggetti attuatori e i loro successori e aventi causa si obbligano altresì alla manutenzione di manufatti, alberature e quant'altro non sia previsto in demolizione o rimozione, allo scopo di preservarli in stato di decoro e sicurezza.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere e la loro funzionalità è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici, secondo le indicazioni riportate nell'elaborato "S.AR.05.02.03.V01: Variante 01 - Stralci funzionali opere di urbanizzazione" della variante al PUA che individua i singoli stralci funzionali.

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".

Art. 11 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole di PUA come modificate dalla presente variante, 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. 12 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, le seguenti opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto : strade,

fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche, ecc..

In considerazione della complessità delle opere previste all'interno e all'esterno del comparto, la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) oggetto della presente convenzione potrà avvenire in 4 stralci autonomi e funzionali corrispondenti alle opere da realizzarsi in relazione ai singoli sub-comparti e al verde pubblico, così come meglio specificato nell'elaborato "S.AR.05.02.03.V01: Variante 01 - Stralci funzionali opere di urbanizzazione" della variante al PUA che, a seguito di comprovate motivazioni tecniche e/o in conseguenza della modifica nello sviluppo del programma edilizio di fabbricazione, potranno essere modificati in sede di variante al progetto delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, fatte salve le opere di interesse generale e previa acquisizione del parere dei Servizi competenti.

Per i suddetti stralci funzionali sarà possibile presentare autonomo Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, a condizione che venga predisposto uno schema complessivo relativo a tutti i sub-comparti e che siano realizzate le opere di interesse pubblico necessarie ad una congrua correlazione tra gli stralci funzionali stessi e il contesto, con conseguente accordo tra i diversi attuatori dei sub-comparti interessati.

L'eventualità di una successione temporale degli interventi diversa da quella prefigurata nella variante al PUA potrà essere ammessa, solo a fronte di motivate ragioni legate a particolari esigenze sopravvenute.

Le parti danno atto che le opere di seguito elencate sono state ricomprese nel primo stralcio delle opere di U1 e dovranno obbligatoriamente essere realizzate contestualmente alla realizzazione dei fabbricati del sub-comparto 10, in quanto considerate come prioritarie dall'Amministrazione:

- a) interrimento della linea elettrica a media tensione incidente sui mappali 1425,1429 e 1430 del Foglio 236;
- b) realizzazione di un ulteriore pozzo atto all'irrigazione delle superfici da piantumare a sud di Via Tolstoj, destinate a verde pubblico di comparto di cui al successivo art.13.

Art. 13 - REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO PREVISTO NEL PUA E NELLA PRESENTE VARIANTE

Fermo restando quanto già contenuto all'art.13 della convenzione stipulata, si da atto che il progetto per la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico del PUA è stato ricompreso nel Permesso di Costruire PG.N.23949/2010.

Le parti danno atto tuttavia che sull'area destinata a verde pubblico, posta a sud di di Via Tolstoj, e censita al foglio 236 mappali 1414, 1733, 1734, 1735, 1738 già acquisita al proprio patrimonio indisponibile comunale in forza della convenzione urbanistica del 19/04/2011 e in forza della presente convenzione, l'Amministrazione ha ottenuto un contributo regionale sul Programma di Sviluppo Rurale 2014-2020 a seguito dell'approvazione del Piano d'Innovazione "Orticoltura ed agroforestazione periurbane" avendo considerato tale area come sede di un' importante opera di novazione delle metodologie di attuazione e gestione delle attrezzature di interesse generale.

Conseguentemente i soggetti attuatori si obbligano a completare la realizzazione del verde pubblico sull'area di cui sopra, coerentemente al progetto di "Orticoltura ed agroforestazione periurbane" impegnandosi a realizzare, oltre alla piantumazione prevista nella tavola S.AR.04.06.V01: Variante 01 -

Progetto del verde, le opere elencate al precedente articolo 12 lett.a) e b).

Tali opere dovranno pertanto essere ricomprese nella variante al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e la loro realizzazione, limitatamente al progetto di "Orticoltura ed agroforestazione periurbane" e alle opere elencate nell'art.12 lett. a) e b), è condizione per rilascio dei certificati agibilità dei fabbricati ricompresi all'interno del sub-comparto 10.

Il Comune autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori ed i loro aventi causa a realizzare le opere di piantumazione, sistemazioni esterne e arredo urbano sulle aree per attrezzature e spazi collettivi cedute a tale scopo, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione e relative varianti.

Art. 14 - REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

omissis

Art. 15 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

omissis

Art. 16 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione andrà corrisposto dal soggetto attuatore o dalla società Edil Belli s.r.l. per l'attuazione del solo sub-comparto 10, 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. 17- GARANZIE FINANZIARIE

Le parti danno atto che a seguito della stipula della precedente convenzione i soggetti attuatori, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla convenzione, hanno prestato le seguenti fideiussioni:

A) fideiussioni nn. 56795345 di € 82.208,00 e 58661455 di € 918.717,00 rilasciate da Unipol S.p.a; fideiussione n.71903789 di € 82.236,36 rilasciata dalla Vittoria Assicurazioni S.p.a; fideiussione n. 250030710 di € 64.618,00 rilasciata dal Credem S.p.a. a garanzia del 30% del costo di realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui agli stralci 1/2/3/4, per un importo complessivo di Euro 1.1147779,36;

B) fideiussioni n. 56795348 di € 32.900,00 e n. 58661456 di € 367.677,00 rilasciate da Unipol S.p.a; fideiussione n.71903788 di € 32.911,56 rilasciata dalla Vittoria assicurazioni S.p.a; fideiussione n.250030709 di € 25.861,00 rilasciata dal Credem S.p.a; pari al valore del 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico di importo complessivo di Euro 459.349,56;

L'ammontare delle fideiussioni individuate con le lettere A) e B) dovranno essere integrate, se necessario, prima del rilascio della variante al Permesso di Costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico, per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle opere rispetto ai preventivi di massima della variante al PUA, adeguandole al computo metrico estimativo.

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 e relative varianti, le garanzie prestate dovranno essere anch'esse aggiornate di conseguenza.

Qualora si debba procedere alla sostituzione delle fideiussioni già prestate al Comune di Reggio Emilia, i soggetti attuatori prendono atto che tali fideiussioni dovranno essere rilasciate da una Banca di primario rilievo e di comprovata solidità, abilitata ai sensi di legge, per la stipula del relativo contratto.

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. A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria.

Nei contratti fideiussori 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. 18 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

Le garanzie finanziarie relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) verranno svincolate con formale comunicazione del Comune, al verificarsi delle seguenti condizioni :

- a) avvenuto pagamento del contributo per i costi sostenuti dal Comune di cui all'art. 15;
- b) avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere garantite;
- c) avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a favore del Comune tramite successivo atto notarile.

Su motivata istanza dei soggetti attuatori, le suddette fideiussioni potranno essere ridotte in misura proporzionale all'avvenuto completamento, collaudo e presa in carico di uno stralcio funzionale già individuato nella presente variante al PUA o nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento o sue varianti. La riduzione della fideiussione riguardante la realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, potrà avvenire fatta salva una quota pari al 100% del costo di realizzazione della rotatoria localizzata in parte fuori comparto che potrà essere svincolata solo ad avvenuto collaudo e presa in carico della suddetta opera di interesse generale.

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. 19 -ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa della variante al PUA e alla vigente normativa edilizia.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi, saranno possibili senza dover procedere a ulteriori varianti al PUA secondo quanto meglio specificato nelle Norme urbanistiche e edilizie della variante stessa.

Art. 20 - EDILIZIA PER L'AFFITTO DA CONVENZIONARE

A seguito della variante al PUA, l'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere è convertito in locazione ERS adeguandosi alle percentuali minime richieste dal PSC per gli ANS, in attuazione dell'art. 4.2.2 comma 3 delle Norme di Attuazione del RUE, con conseguente riduzione della capacità edificatoria complessiva del piano.

La quota per l'affitto convenzionato prevista in mq. 5.809 mq. di Su (0,05 mq/mq di St) viene convertita , al 20% della Su residenziale libera che riguarda l'area Ti 4-27 propriamente detta, pari a 2.614 mq. Complessivi.

Le parti danno atto che con Permesso di costruire P.G. n° 24182 del 06/12/2012, rilasciato in data 29/01/2013 alla Cooperativa Edilizia del Comprensorio di Reggio Emilia La Betulla sc. è stata realizzata una quota parte di tale superficie destinata alla locazione permanente per complessivi mq. 1.949 di progetto.

Complessivamente la quota parte rimanente di ERS è pari a 665 mq.e l'attuazione della stessa è subordinata alla stipula di apposita e successiva convenzione con le modalità contenute nella D.C.C PG .n°7827/90 del 26/04/2004 così come modificata con DCC n°68/16/93 del 29/04/2005 e con DCC n°7536/100 del 20/04/2009 ed eventuali future successive modifiche.

Art. 21- ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE

Omissis

Art. 22- ESECUZIONE DEL PIANO E RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Il rilascio del titolo abilitativo alla costruzione dei rimanenti edifici previsti dal PUA , potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio dei titoli abilitativi degli stralci funzionali correlati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

Art. 23 - AGIBILITÀ DEI FABBRICATI

L'agibilità dei fabbricati compresi nel PUA, potrà essere concessa e/o assentita qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, o di collaudo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, fatta eccezione per gli edifici localizzati nel sub-comparto 10, per i quali è richiesta la realizzazione e il completamento nei termini di cui ai precedenti artt. 12 e 13 delle opere e del verde pubblico riguardanti la porzione a sud di Via Tolstoj limitatamente alle opere individuate nell'art. 12

ultimo comma lettere a) e b) e nell'art. 13 in relazione alla realizzazione del progetto di "Orticoltura ed agroforestazione periurbane" nonché la cessione gratuita delle aree di cui all'art.6bis comma 6 da parte della società Edil Belli S.R.L.

Art. 24 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI

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 PUA, prorogata di ulteriori tre anni per adeguamento alla sopravvenuta legislazione nazionale, e così non oltre il 10/05/2023.

ART. 25-CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

Il Comune applica le seguenti penali ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 del Codice Civile, salva la risarcibilità di ogni maggior danno:

a) il mancato inizio dei lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico nei termini previsti dalla procedura del permesso di costruire di cui al precedente art. 4 bis comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore dei lavori stessi, per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 17 per la realizzazione delle opere.

b) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico limitatamente al progetto di "Orticoltura ed agroforestazione periurbane" nei termini di cui al precedente art. 13 comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 17 per la realizzazione delle opere.

Art. 26 - ONERI E SPESE

la presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori che ne cureranno la registrazione e la trascrizione.

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

Art. 27- 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. 28 - SANZIONI/ESCUSSIONE DELLE FIDIUSSIONI PRESTATE

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 fideiussione 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. 15.
- d) 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.