

ALLEGATO A) SCHEMA DI CONVENZIONE

INDICE

ART. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

ART. 5 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO
DEI SOGGETTI ATTUATORI

ART. 6 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA
E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

ART. 7 - NORME GENERALI PER LE AREE
E GLI IMMOBILI OGGETTO DI CESSIONE

ART. 8 – IMPEGNO ALLA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE
DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI
U1).

ART. 9 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE FUORI COMPARTO

ART. 10 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO
E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

ART. 11 - ACQUISTO DI CREDITI VOLONTARI DI CARBONIO.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RISANAMENTO AMBIENTALE

ART. 13 - CONTRIBUTO PER IL SOSTEGNO DEL PICCOLO COMMERCIO

ART. 14 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

ART. 15 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE
PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

ART. 16 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE
PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

ART. 17 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE
PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

ART. 18 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

ART. 19 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ART. 20 - GARANZIE FINANZIARIE

ART. 21 - CESSAZIONE/ RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

Convenzione per l'attuazione del PUA ASP_N1-15, Via A.Gramsci, Reggio Emilia

ART. 22 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

ART. 23 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

ART. 24 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

ART. 25 - CONTROVERSIE

ART. 26 - ONERI E SPESE

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PUA ASP N1-15, VIA GRAMSCI, REGGIO EMILIA

Il giorno ... il mese di luglio dell'anno 2017, in Reggio Emilia, presso

tra

L'Arch. Elisa Iori, domiciliata per la carica presso il Comune di cui appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n.1, codice fiscale e P. IVA 00145920351, e ciò nella Sua qualità di Dirigente del servizio Rigenerazione e Qualità urbana dello stesso, a questo atto autorizzato/a dall'art. 13 sez. A del Regolamento d'Organizzazione e dall'atto del Sindaco in data 23/05/2015 P.G n. 21355 ;

e

Il Sig. Salvatore Villirillo, domiciliato in Reggio Emilia, via L.Walpot, codice fiscale dichiarato VLL SVT 62C10 D236S, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società CASABELLA 2000 Srl; d'ora in poi denominato "soggetto attuatore",

Premesso che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrambi pubblicati sul BURER n. 77 del 25/05/2011;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC), successivamente controdedotto e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale PG 9170/52 del 17/03/2014, pubblicato sul BURER del 23/04/2014;
- il POC ha disciplinato con apposita scheda denominata "ASP_N1-15" l'intervento edilizio da attuarsi in Via Gramsci su area censita al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio Foglio 94, Mappali: 306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-222, di proprietà del soggetto attuatore ,
- l'area così identificata è classificata nelle tavole del PSC e del POC nel seguente modo:

1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

art. 5.7 - interventi negli ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N)

- il soggetto attuatore ha sottoscritto in data 20/05/2014 con atto notaio dr. E.Bigi (rep.n.110402), l'atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e relativi allegati, parte integrante del primo POC;
- il soggetto attuatore ha presentato in data 26/04/2016, PG n. 28306/16 il Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) per intervenire sull'area sopracitata;
- deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte del proprietario, soggetto attuatore per l'attuazione del PPC in parola, di cui si

richiamano espressamente gli elaborati;

Dato atto che:

- il Progetto Planivolumetrico Convenzionato di che trattasi è costituito dai seguenti elaborati:
- TAV.01: estratto degli strumenti urbanistici vigente e estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà;
- TAV.02: stato di fatto planimetrico e altimetrico;
- TAV.03: documentazione fotografica del terreno;
- TAV.04: planimetria di inquadramento;
- TAV.05: planimetria di progetto a integrazione;
- TAV.05bis: planimetria di progetto a integrazione;
- TAV.06: planimetria di progetto preliminare del verde;
- TAV.06bis: planimetria di progetto preliminare del verde
- TAV.07: planivolumetrico e restituzioni tridimensionali fotorealistiche;
- TAV.07 bis : integrazioni restituzioni fotorealistiche
- TAV.08: planimetria con la segnaletica stradale;
- TAV.09: sezioni e profili quotati;
- TAV 09bis: sezioni e particolari
- TAV.10: planimetria di massima delle tipologie agg.luglio 2017;
- TAV.11: planimetria relativa ai regimi di proprietà agg.maggio 2017;
- TAV.12: schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognature;
- TAV.13: schema degli impianti tecnici quali energia elettrica, rete telefonica;
- TAV.14: progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica;
- TAV 1 integr.: planimetria esplicativa della permeabilità compensata
- TAV 2 integr: planimetria con elementi di finitura
- R.01: Relazione **tecnica** e verifica degli indici urbanistici agg.luglio 2017;
- R.02: Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale;
- R.03: Relazione idraulica;
- R.04: Valutazione preventiva di clima acustico;
- R.05: Relazione fotografica;
- R.06: Relazione geologica e analisi geotecnica;
- R.07: Computo opere di urbanizzazione primaria;
- R.08: Computo opere di urbanizzazione secondaria;
- R.09: Norme Tecniche di Attuazione agg.luglio 2017;
- R.10: Schema di Convenzione agg.luglio 2017;
- R.11: Relazione finanziaria: computo metrico costruzione piazzetta pubblica e lavori di urbanizzazione agg.luglio 2017.

Convenzione per l'attuazione del PUA ASP_N1-15, Via A.Gramsci, Reggio Emilia

- R.12: relazione specifica sulla verifica della capacità dei collettori fognari.
- computo metrico costruzione piazzetta pubblica
- che l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs.159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse del provvedimento dirigenziale RUAD n.. del..... di approvazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato relativo all'ambito denominato ASP_N1-15, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) denominato ASP_N1-15 previsto dalla relativa scheda_norma del POC, composto dagli elaborati elencati in premessa, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e accettare.

Il comparto edificatorio di proprietà del soggetto attuatore e oggetto della presente convenzione risulta attualmente censito a seguito del tipo di frazionamento n° 31039/2017 del 02/05/2017 I NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio Foglio 94, Mappali: 306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-222, di estensione pari a mq. 10218,21 mq, arrotondato per difetto a 10.218 mq.

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del ASP_N1-15 e del PPC in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni del POC approvato e dalla relativa scheda _norma nonché dell'Atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato in data 20 Maggio 2014 a ministero Notaio Dr. Bigi rep. 110402 che si intende qui integralmente richiamato.

Dati del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) ASP N1-15 :

Superficie territoriale St in proprietà del soggetto attuatore = 10372 mq (Indici da scheda ASP_N1-15)

Superficie territoriale St in proprietà del soggetto attuatore = 10218,21 mq (Verbale di misurazione)

St di riferimento per l'applicazione dell'indice DE = mq. 10218 (arrotondamento per difetto)

SC_{DE} - commercio: SC pari a: 2320 mq di cui Sv commerciale A: Sv pari a 1422,11 mq

Ve – Verde Ecologico = minimo 30 % ST pari a: 3065 mq. (Ip=50%)

Se – Superficie edificabile = max 50% ST pari a: 5109 mq

Superficie fondiaria Sf relativa al DE = (Ve + Se) = mq. 8175

Servizi e Verde Pubblico SVP = 20% della St pari a mq. 2044

Convenzione per l'attuazione del PUA ASP_N1-15, Via A.Gramsci, Reggio Emilia

con possibile monetizzazione. (Ip=100%)

di cui da monetizzare pari a mq. 2044 e da destinare a Ve con permeabilità 100%

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) in progetto: 35

Parcheggi privati ad uso pubblico (P1) in progetto: 109

Gli indici urbanistico-ecologici relativi alle essenze arboree ed arbustive sono:

- A = 55 alberi/ha pari a 57 Alberi
- Ar = 80 arbusti/ha pari a 83 Arbusti

Usi previsti:

- commercio: SC 2320 mq

di cui Sv commerciale A pari a 1422,11 mq per struttura di vendita alimentare (b11.1A) .

Destinazioni d'uso di progetto:

- b11.1A) Medio-piccole strutture di vendita alimentari

Nell'arco temporale di validità della presente convenzione è possibile proporre varianti al PPC che prevedano cambi d'uso tra le funzioni consentite dalla relativa scheda POC (Funzioni di servizio, e terziarie) con la presenza di una medio piccola struttura di vendita alimentare (Uso b11.1A) senza aumento della Sc massima prevista pari a mq.2320.

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

Il soggetto attuatore con il presente atto si assume gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi 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.

Il soggetto attuatore si obbliga 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 del PPC ASP_N1-15. 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.*

Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PPC ASP_N1-15.

Gli aventi causa a qualsiasi titolo del Il soggetto attuatore e firmatario della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di questi ultimi anche in riferimento alle verifiche antimafia.

Relativamente alle aree oggetto di asservimento all'uso pubblico, i soggetti attuatori e loro aventi causa si obbligano a mantenerne la titolarità fino alla stipula del relativo atto di asservimento all'uso pubblico.

Tale atto potrà essere stipulato prima della realizzazione delle opere stesse.

Qualora il Comune verifichi la sussistenza di una o più cause che danno luogo alla comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del soggetto attuatore o nei confronti di avente causa o del promittente acquirente, comunica al soggetto attuatore che qualora venga perfezionata la compravendita, la presente convenzione si risolverà di diritto.

ART. 5 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE.

Ai sensi della legislazione vigente, Il soggetto attuatore, per la realizzazione del presente PPC ASP_N1-15, si obbliga nei confronti del Comune:

1) a costituire gratuitamente servitù di uso pubblico sulle seguenti aree:

- aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) distinte al mappale 312 e sull'area destinata a spazio collettivo posta su Via Gramsci distinta ai mappali 315 e 222, come previsto dal successivo art.8;
- aree per dotazioni ecologico-ambientali.(Vasca di laminazione interrata identificata nella tavola n. 12 degli elaborati parti integranti del PPC ASP_N1-15)

2) a cedere gratuitamente l'area fuori comparto destinata a pista ciclopedonale come previsto dal successivo art.9;

3) a corrispondere il saldo dei seguenti contributi come definito nella Scheda Poc ASP_N1-15:

- contributo per crediti volontari di carbonio di cui al successivo art.11.
- contributo a sostegno del piccolo commercio pari ad € (MQ. 1422,11 X € 42,00) = € 59.728,62 (cinquantanovemilasettecentoventotto/62 Euro) di cui al successivo art.13.

4) a progettare e realizzare le seguenti opere:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto individuate come opere pubbliche di interesse generale alla tavola 11 del PPC, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.15;
- le restanti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.15;
- la sistemazione, piantumazione e arredo del verde monetizzato entro comparto di cui al successivo art.14;

Convenzione per l'attuazione del PUA ASP_N1-15, Via A.Gramsci, Reggio Emilia

- le dotazioni ecologico-ambientali, con le modalità e la tempistica di cui ai successivi articoli 12-14;
- tutte le opere di bonifica delle aree e dei fabbricati eventualmente necessarie per l'esecuzione degli interventi edilizi secondo quanto meglio specificato al successivo art.12;
- il ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle aree a verde pubblico relativo alla piazzetta su via Gramsci, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 10;
- a realizzare opere pubbliche di interesse generale e/o per dotazioni ecologiche su Via Gramsci per un importo stabilito in € 47.000,00 € (Quarantasettemila / 00 Euro);

ad assumere i seguenti costi:

- costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico-amministrativo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), di competenza del Comune, di cui al successivo art.20;
- costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al PPC;
- spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;
- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art.20.
- costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo art.26;

ART. 6 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La presente convenzione ha una validità di anni 10 (Dieci), a decorrere dalla data di stipula della convenzione del PPC approvato con provvedimento Dirigenziale.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa si impegnano a richiedere i titoli abilitativi alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico della piazzetta su via Gramsci e delle dotazioni ecologico-ambientali, da realizzarsi a loro cura e spese, entro e non oltre mesi 24 dalla stipula della presente convenzione, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art.25 solo qualora vi siano opere pubbliche di interesse generale.

La realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento deve essere iniziata prima o contestualmente all'inizio dei lavori relativo ai fabbricati.

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegna:

- ad ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro il termine massimo di mesi 36 dal rilascio del titolo abilitativo edilizio di cui sopra.

ART. 7 - NORME GENERALI PER LE AREE OGGETTO DI CESSIONE GRATUITA O COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO.

Qualora l'asservimento venga effettuata prima della realizzazione delle opere, le aree e gli immobili oggetto di asservimento gratuito 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 rimosse o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

La proprietà deve pertanto garantire la piena titolarità e la libera disponibilità delle aree e degli immobili suddetti, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, sostenendo le relative spese di cancellazione.

ART. 8 – IMPEGNO ALLA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1).

Il soggetto attuatore si impegna a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate come opere pubbliche di interesse generale alla tavola 11 del PPC, localizzate all'interno del comparto attualmente censite al NCT al foglio 94, mappali 312 (dl mq 1476) , mapp. 222 (dl mq 378) e mapp. 315 (di mq. 275) per un totale di mq.2129 cui corrisponde una superficie reale di mq. 2228.

L'atto di costituzione di servitù ad uso pubblico dovrà essere perfezionato, a cura e spese dei soggetti attuatori e loro aventi causa, prima del rilascio del certificato di agibilità afferente i fabbricati in progetto.

Il soggetto attuatore o suoi aventi causa si impegnano a mantenere la titolarità di dette aree ed opere fino al loro asservimento all'uso pubblico, fermo restando che lo svincolo della fideiussione per la quota corrispondente è subordinato anche all'asservimento delle aree ed opere in questione.

Il soggetto attuatore e i suoi successori e aventi causa, si obbligano a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento da asservirsi all'uso pubblico di cui sopra ivi compresa la porzione di area ad uso pubblico prospiciente Via Gramsci , ciò con l'esclusione della manutenzione e della fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione. Il soggetto attuatore si obbliga a curare la

manutenzione ordinaria e straordinaria e a garantire la fornitura dell'impianto di illuminazione insistente sulle aree private ivi compreso la parte destinata a parcheggi di uso pubblico.

Il Comune si impegna a eseguire le operazioni di pulizia e sgombero neve delle aree asservite all'uso pubblico una volta terminato l'intervento e costituita formalmente la servitù in argomento.

La manutenzione dei sottoservizi, rimarrà in capo ai relativi soggetti gestori che operano in regime di esclusiva.

Per tutto il periodo antecedente al collaudo e per il periodo ricompreso tra il collaudo e l'asservimento all'uso pubblico delle aree a favore del Comune, sono a carico del soggetto attuatore anche la manutenzione e la fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione, la manutenzione della segnaletica e le operazioni di pulizia e sgombero neve.

Costituitasi la servitù di uso pubblico, restano comunque a carico del soggetto attuatore gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione di opere in tutto o in parte danneggiate in conseguenza dei lavori di costruzione dei singoli fabbricati. Tali interventi devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore, ferma restando per il Comune la possibilità di avvalersi della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 20 della presente convenzione.

Sulle aree asservite all'uso pubblico, al fine di non contrastare con le *"Linee Guida per il trattamento dei fronti dei lotti privati e delle aree di futura cessione - Riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci"*, non si potranno installare impianti pubblicitari da parte di terzi soggetti estranei all'attuazione dell'intervento.

Il soggetto attuatore o suoi aventi causa si impegna al riguardo ad installare l'eventuale cartellonistica o impianti pubblicitari relativi al proprio intervento solo previo accordo con gli uffici comunale preposti alla verifica delle suddette linee guida e nel rispetto del vigente regolamento per il rilascio di autorizzazioni per l'installazione di mezzi pubblicitari.

ART. 9 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE FUORI COMPARTO

Il soggetto attuatore contestualmente alla stipula della presente convenzione cede gratuitamente le aree di proprietà fuori comparto destinate a pista ciclopedonale, censite all'Ufficio del Territorio del comune di Reggio Emilia al Foglio 94 Mappali 316 – 317 – 318.

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

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

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

La proprietà deve pertanto garantire la piena titolarità e la libera disponibilità delle aree e degli immobili suddetti, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, sostenendo le relative spese di cancellazione.

ART. 10 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2).

Le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) che competono all'intervento di trasformazione e che non vengono cedute gratuitamente al Comune, assommano a complessivi mq 2044 e vengono computate nell'ambito del verde privato (Ve) .

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro 42 al mq., così come previsto dagli appositi provvedimenti. Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente: $(mq. 2044 \times € 42) = € 85.848,00$ (€ ottantacinquemilaottocentoquarantotto/00.

La suddetta somma a titolo di monetizzazione, in luogo della cessione e sistemazione delle aree a verde pubblico, deve essere corrisposta contestualmente alla stipula della presente convenzione.

ART. 11 - ACQUISTO DI CREDITI VOLONTARI DI CARBONIO.

Il soggetto attuatore si impegna a indicare con apposito elaborato in sede di progettazione esecutiva dell'edificio, le misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO₂ tra quelle proposte indicate nella scheda POC o altre soluzioni equivalenti che garantiscano l'impatto "zero" in termini di emissioni di CO₂e come da NA del POC.

Nella successiva fase di rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato dovranno pertanto essere aggiornati i calcoli sulla base delle reali scelte impiantistiche (tipologia di impianti per la produzione di calore e FER) ed edilizie (numero di unità immobiliari, rapporto S/V, ecc...) effettuate dal proponente. In quella sede dovrà essere effettuato il bilancio energetico definitivo; fin da ora il soggetto attuatore si impegna qualora questo evidenziasse un residuo di emissioni di CO₂ a versare una somma per l'acquisto di crediti volontari di carbonio, a compensazione dell'impatto determinato dall'intervento in argomento o a piantumare e realizzare con le modalità che gli verranno indicate dall'Amministrazione Comunale e su aree dalla stessa indicate, un numero equivalente di piante.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RISANAMENTO AMBIENTALE

Prioritariamente all'inizio dei lavori delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), il soggetto attuatore dovrà procedere al risanamento dei suoli, sulla base del relativo titolo abilitativo.

Convenzione per l'attuazione del PUA ASP_N1-15, Via A.Gramsci, Reggio Emilia

Il soggetto attuatore si obbliga a perseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti nella scheda POC ASP_N1-15.allegata all'atto di accordo del 20/05/2014 con atto notaio Dr. E. Bigi (rep.n.110402).

Fermo restando che il progetto definitivo dovrà perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa come impatto "zero" per quanto riguarda il livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico.

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione su parte di Via Gramsci per un importo pari a € 47.383,90= come da progetto da meglio definirsi al momento della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 13 CONTRIBUTO PER IL SOSTEGNO DEL PICCOLO COMMERCIO.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore versa al Comune una somma a titolo di contributo per il sostegno del piccolo commercio quantificato in questa sede in € 59.728,62 (MQ. 1422,11 X € 42,00) anziché in € 84.896,00 come definito nella scheda di ambito del POC ASP_N1-15.

Infatti, con il presente atto il soggetto attuatore per se e aventi causa, rinuncia definitivamente a realizzare la superficie complessiva destinata a terziario prevista dalla suddetta scheda pari a mq 1495 che avrebbe comportato il pagamento della differenza di cui sopra pari a € 25.167,38.

Il progetto prevede la realizzazione di un volume edilizio destinato a struttura di vendita commerciale con superficie di vendita pari a mq. 1422,11 e con superficie complessiva pari a mq. 2320.

Nell'arco temporale di validità della presente convenzione è possibile ampliare tali superfici all'interno del volume del fabbricato di cui alla TAV.10, senza possibilità di ampliamento o sopraelevazione fino a raggiungere il massimo rispettivamente di una superficie di vendita pari a 1500 mq ed una superficie complessiva pari a 3000 mq. In Tal caso il soggetto attuatore dovrà provvedere alla corresponsione della differenza del contributo a sostegno del piccolo commercio (max mq,77,89 di superficie di vendita) nonché al reperimento e/o monetizzazione dei relativi standard.

ART. 14 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1).

il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione e in conformità alle prescrizioni di dettate dagli uffici, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) interne ed esterne al comparto.

Tali opere, in conformità a quanto previsto dall'art. A-23 della L.R. 20/2000, sono le seguenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia, ivi compresi gli impianti locali di produzione energetica e cogenerazione;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;

Convenzione per l'attuazione del PUA ASP_N1-15, Via A.Gramsci, Reggio Emilia

f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica con particolare riferimento alla piazza antistante ad uso pubblico lungo il fronte di via Gramsci, funzionalmente integrato con l'asse stradale, secondo le *"Linee Guida per il trattamento dei fronti dei lotti privati e delle aree di futura cessione - Riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci"*.

g) le ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di seguito elencate:

-) Vasca di laminazione interrata

h) la sistemazione e piantumazione del verde pubblico nella piazzetta su via Gramsci

i) l'impianto di irrigazione per le aiuole e gli spartitraffico

l) la sistemazione, piantumazione e arredo urbano delle aree a verde privato;

m) tutte le opere che risultassero necessarie per l'allacciamento alle infrastrutture esistenti, comprese le eventuali opere di adeguamento delle reti tecnologiche di interesse generale che si rendessero necessarie in considerazione del carico insediativo previsto;

o) la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Qualora 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 il soggetto attuatore 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 PPC; 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.

Il Soggetto attuatore si impegna 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.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa realizzerà le opere sotto la propria personale e completa responsabilità.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) saranno realizzate previa acquisizione del relativo Permesso di Costruire e dei pareri favorevoli e/o nulla osta degli Enti esterni competenti.

ART. 15 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) saranno definite nel progetto esecutivo.

Il progetto esecutivo dovrà essere conforme a quanto indicato nelle tavole di PPC e alla scheda POC e redatto in ottemperanza:

- alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;
- alle prescrizioni previste dalla determina conclusiva della Conferenza dei Servizi inerente il risanamento ambientale dell'area di cui al precedente art. 12;
- agli elaborati TAV. 1 integr. e TAV. 2 integr. riguardanti rispettivamente la compensazione della permeabilità e gli elementi di finitura, allegati al PPC nonché ai capitolati speciali d'appalto dei soggetti titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle normative tecniche e ai regolamenti approvati relativi ad ogni tipologia di opera od impianto in vigore al momento della realizzazione delle opere.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere progettate e realizzate secondo le buone prassi e le migliori tecnologie disponibili sul mercato.

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezziario 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.

Il cronoprogramma dei lavori dovrà essere definito in accordo con i competenti Uffici del Comune.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa dovrà provvedere a consegnare su supporto informatico, secondo le modalità che il Comune indicherà, il progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e, una volta terminato l'intervento, dovranno produrre al Comune, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere come costruite.

In sede di presentazione del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), sarà inoltre nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione", scelto fra i tecnici del Comune, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica e all'approvazione del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse.

Tale Responsabile terrà i contatti con i professionisti incaricati dai soggetti attuatori 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 permeabilità da realizzare nella VE sarà garantita compensando una maggior permeabilità ricavata anche nella SE.

Il grado di permeabilità complessivo sarà superiore a quello indicato nella scheda di piano, come evidenziato nella tavola allegata. (TAV. 1 integr.).

ART. 16 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Tutte le opere inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini previsti nel relativo Permesso di Costruire e secondo il cronoprogramma definito in sede di progetto esecutivo.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa sono tenuti a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento solo sulle aree destinate alle opere per l'urbanizzazione (U1) prospicienti Via Gramsci. In casi eccezionali, la possibilità di interessare tali aree dovrà essere concordata con il Comune.

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, nonché delle aree circostanti anche esterne al PPC, con particolare attenzione alla salvaguardia del suolo agricolo in caso di interventi limitrofi al territorio rurale.

Si prescrivono in particolare 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, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art.26.

Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate. Il soggetto attuatore o suoi aventi causa si obbliga 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 è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici.

ART. 17 -COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) sarà sottoposta alla

Convenzione per l'attuazione del PUA ASP_N1-15, Via A.Gramsci, Reggio Emilia

vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, interno ai competenti Uffici Comunali o individuato all'esterno e incaricato con atto del Comune.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) dovrà inoltre contenere il nominativo del Responsabile Coordinatore alla Sicurezza, nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore suoi aventi causa è tenuto a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), 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 dal Comune.

Il collaudatore in corso d'opera e finale delle opere di cui all'oggetto sarà tenuto a monitorare e seguire i lavori rendicontando al Comune sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze, per le eventuali sanzioni o penali.

Il Comune, nella persona del Responsabile del Procedimento, si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere anche direttamente oltre che tramite il Collaudatore incaricato.

Sono a carico dei Concessionari gli oneri relativi:

- *all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal Collaudatore;*

- *all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli Enti gestori dei servizi di interesse pubblico;*

- *alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;*

e, in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare a regola d'arte e rendere funzionali e collaudabili le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1).

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

L'agibilità dei fabbricati potrà essere assentita a seguito del collaudo, totale o relativo a uno stralcio funzionale, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento. Solo in via eccezionale, previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, l'agibilità potrà essere assentita anche a seguito della predisposizione, da parte del Collaudatore, di un verbale che attesti la piena funzionalità delle infrastrutture per l'urbanizzazione ritenute essenziali ai fini della fruizione del fabbricato.

L'importo relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo. La documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazioni. Qualora il costo di realizzazione così documentato fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria stimato nel quadro economico allegato al PPC, i soggetti attuatori si obbligano a corrispondere il relativo conguaglio.

Il collaudo definitivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 3 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime.

La presa in carico da parte del Comune o degli Enti e soggetti preposti delle aree e delle opere previste in asservimento di cui al precedente art.18, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo.

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 del C.C. entro i limiti ivi contenuti.

Qualora in sede di collaudo vengano accertate difformità nella realizzazione delle opere rispetto ai contenuti del progetto esecutivo, tali da determinarne la non collaudabilità, oppure le opere stesse non vengano ultimate dai soggetti attuatori nei tempi indicati nel titolo abilitativo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese delle ditta attuatrice.

In tal caso i Servizi competenti, riscontrate le difformità e/o i ritardi come da apposito referto tecnico redatto a cura del Collaudatore, provvederanno ad applicare le penali di cui al successivo art.24.

ART. 18 -CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), 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 dal Comune 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 rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, gli attuatori dovranno provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'art.17.

ART. 19 -CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato:

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, essi non sono dovuti in quanto i soggetti attuatori si obbligano a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) interne ed esterne al comparto di PPC a diretto servizio dello stesso; a fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà versato da parte del Comune al soggetto attuatore.
- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione, questi verranno corrisposti integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

ART. 20 -GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore, contestualmente alla stipulazione della stessa, presta a favore del Comune le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata e di primaria importanza: o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, di:

- a) fideiussione di € 235.285,00 pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) quali opere pubbliche di interesse generale, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PPC integrata in data 05/07/2017;
- b) fideiussione di € 47.383,90 pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione per le opere inerenti la sistemazione e piantumazione del verde pubblico nella piazzetta su via Gramsci, così come risultante dalla integrazione alla Relazione finanziaria allegata al progetto di PPC e presentata in data 10/07/2017.

L'ammontare delle fideiussioni ha, in questa fase, valore provvisorio; esso dovrà essere integrato, se necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del PPC, adeguandolo 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, la garanzia prestata dovrà essere anch'essa aggiornata di conseguenza.

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.

Il Comune si impegna a restituire la fideiussione n. 2014/13/6244069 di € 11.601,00 prestata da Italiana Assicurazioni spa alla stipula dell'atto di accordo ex art.18 L.R. n. 20/2000 stipulato in data 20/05/2014, che viene sostituita con le fideiussioni di cui al comma precedente.

ART. 21 -CESSAZIONE / RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

Le garanzie finanziarie relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e quella prevista per la sistemazione di Via Gramsci di cui alle lett.a) e b) del precedente articolo 20 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. 19;
- b) avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere garantite
- c) avvenuto asservimento delle aree e delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a favore del Comune tramite successivo atto notarile.

Su motivata istanza da parte del soggetto attuatore, la suddetta fideiussione potrà essere ridotte in misura proporzionale all'avvenuto completamento, collaudo e presa in carico di uno stralcio funzionale già individuato nel PPC o nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

ART. 22 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO.

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PPC, alla scheda del POC con particolare riferimento alle "Linee guida per il trattamento dei fronti dei lotti privati e delle aree di futura cessione – riqualificazione funzionale e paesaggistica di Via Gramsci" ed 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 varianti al PPC secondo quanto meglio specificato nelle NTA del PPC stesso. Il progetto dovrà attenersi altresì alle osservazioni e prescrizioni di cui ai pareri di AUSL in atti al PG.n. . 4626/2017 e di ARPAE in atti al PG.n. 10288 del 01/02/2017,

ART. 23 -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) La mancata richiesta entro i termini di cui al precedente art.17 del/i titolo abilitativo ivi previsti per le infrastrutture al servizio dell'insediamento comporta, qualora vi siano opere di interesse generale, l'applicazione di una penale di Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà all'escussione della relativa fideiussione prestata per l'esecuzione delle opere, nonché all'acquisizione delle relative aree qualora queste non siano state cedute contestualmente alla stipula; in tal caso resta comunque ferma la somma già incamerata;
- b) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e della sistemazione a verde nei termini di cui al precedente art.17 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.20, per la realizzazione delle opere.

In caso di mancata cessione gratuita delle aree il Comune si riserva la facoltà di attivare le procedure per l'esproprio.

ART. 24 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt.li 1453 e segg. C.C., si darà luogo alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno. In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art.21 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare ai soggetti attuatori una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, il soggetto attuatore autorizza fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbligano a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 24, Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata costituzione di servitù di uso pubblico delle aree destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione (U1),

b) mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1),

entro il termine di validità della convenzione, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;

c) non collaudabilità delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) realizzati; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore 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;

Nelle ipotesi di cui ai punti b) e c), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di PPC.

Il soggetto attuatore, proprietario delle aree, autorizza ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

ART. 25 -CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, trovano applicazione le disposizioni della normativa vigente, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

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. 26 -ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori, che ne

Convenzione per l'attuazione del PUA ASP_N1-15, Via A.Gramsci, Reggio Emilia

curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.

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 e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì a carico dei soggetti attuatori tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti .

Per il Comune di Reggio Emilia – arch. Elisa Iori

(firma)_____

Per CASABELLA 2000 Srl – L.r. sig. Salvatore Villirillo

(firma)_____

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C., le clausole contenute negli artt. 20-23 della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per CASABELLA 2000 Srl

(firma)_____