



Area Competitività ed Innovazione Sociale
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

**SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DI PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO
RELATIVO ALL'AREA EX CAR VIA LOMBROSO LOC.SAN MAURIZIO
COMPORTANTI LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTO
SOGLIA COMUNITARIA**

Il giorno ____ il mese ____ dell'anno ____, in Reggio Emilia,

tra

l'arch. Elisa Iori, domiciliata per la carica presso il Comune di cui appresso, il/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, a questo atto autorizzata 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. Gian Luca Ghiaroni domiciliato a Vignola in via Trinità 9/A, codice fiscale G H R G L C 6 1 S 2 9 F 2 5 7 V, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società S.D.S. srl;

e

l'Ing. Valerio Bussei domiciliato per la carica c/o la Provincia di Reggio Emilia a Reggio Emilia in corso Garibaldi n. 59, codice fiscale BSSVLR62L04H223T, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della Provincia di Reggio Emilia;

e

il Sig. Luca Bosi, domiciliato a Luzzara in via Enrico Berlinguer n.5, codice fiscale BSOLCU75D19H223H, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società BOOREA EMILIA OVEST soc. coop. CON SEDE LEGALE IN Reggio Emilia Kennedy 15/1, CF e P.IVA:00128380359

e

il sig. domiciliato a.....in via n.5, codice fiscale il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società Credemleasing S.p.A Gruppo Bancario "Credito Emiliano – CREDEM" con sede legale in Reggio Emilia Via Mirabello 2, iscritta al n.00924500358 del registro Imprese di Reggio Emilia, CF e P.IVA: 00924500358;

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;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 38803/2014 del 17/11/2014 è stato approvato lo schema di convenzione tipo per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi con realizzazione delle opere di urbanizzazione sotto soglia comunitaria;

Premesso inoltre che:

- il previgente PRG 2001 destinava un'area di trasformazione urbana posta lungo Via Amendola e lungo Via Lombroso, come area soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato TU4, attualmente censita al foglio 178 mappali 200 sub 1, 363, 364, 128 sub 7e 369;
- detta area è attualmente classificata dal PSC come area soggetta a "Riqualificazione estesa dell'asse storico della Via Emilia" (Tav.P4) e ricadente negli ambiti urbani consolidati (Auc) riportati nella tavola P6 e individuati con apposita simbologia nel RUE all'elaborato R.3.1. quale area denominata anche magazzini "ex-Car", in cui è ammessa l'attuazione attraverso Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) secondo i parametri urbanistico ed ecologico-ambientali previsti dal PRG 2001, così come previsto dall'art. 4.2.3 comma 9 delle NA del RUE vigente;

Dato atto che:

- il comparto edificatorio era complessivamente in proprietà della Provincia di Reggio Emilia che, per creare le condizioni per la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, con deliberazione di Consiglio Provinciale n.34/2015 ha approvato apposito piano di valorizzazione dei magazzini "ex-Car" unitamente ad uno schema direttore condiviso con il Comune di Reggio Emilia, come da sua comunicazione P.G. n. 28489 del 19.5.2015, che ha individuato le principali caratteristiche per lo sviluppo del comparto in oggetto. I suddetti Enti hanno infatti condiviso la distribuzione planimetrica di massima dello sviluppo immobiliare prevedendone l'attuazione in due stralci. Il primo stralcio avente le seguenti caratteristiche: St: mq 8.204,00 Su da indice Ut: mq 3.282 (di cui Su prevista da progetto mq 2.781 e Su residua mq 501) con i seguenti usii previsti: U2/U2.1 (medio piccole strutture di vendita < 1.500 A); il secondo stralcio avente una St pari a mq 7.170 e Su da indice Ut: mq 2.868 da attuarsi previo inserimento nel prossimo Piano Operativo Comunale;
- tale schema direttore è stato altresì sottoposto dalla Provincia, giusta sua nota prot. n. 17248 del 27.03.2015, alla Soc. Coop. Boorea che ha in locazione finanziaria da Credemleasing S.p.A l'immobile di cui al foglio 178 - particella 200 sub 1 di mq. 670 destinato a centro sociale ricompreso nel perimetro del PPC e detenuto in forza del citato contratto di

locazione finanziaria di beni immobili sottoscritto il 19/11/2009 (rep IF/137633).

Considerato che:

- la previsione di poter attuare il comparto in argomento in due stralci come previsto dal citato schema direttore, ha permesso alla Provincia di alienare la parte economicamente più significativa del complesso immobiliare costituita dal fabbricato e relativa area cortiliva insistente sul mappale 369 di mq. 8204 del foglio 178 derivante dal frazionamento tipo n. prot.n52359 del 15/05/2016 dell'area di cui al mappale 128 del foglio 178 che ha originato il mappale 128 di mq. 3161 ed il mappale 369 quest'ultimo acquistato dalla società S.D.S srl ;
- il perimetro dell'area Ex Car risulta dunque distinto in due stralci attuativi autonomi e funzionali di cui il primo stralcio corrisponde al mappale 369 del foglio 178 di proprietà della società S.D.S. SRL; mentre nel secondo stralcio sono ricomprese le seguenti proprietà immobiliari: mappale 200 di mq. 2217 di proprietà di CredemLeasing S.p.A in locazione a BOOREA EMILIA OVEST soc.cop. con sede a Reggio Emilia in via Kennedy 15/1, nonché i mappali 363 – 364 e 128 di mq. 5015 di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia con sede in Reggio Emilia, Corso Garibaldi 59;

Rilevato che :

- in data 27/09/2016, il soggetto attuatore S.D.S srl. ha inoltrato con PEC la richiesta di approvazione del progetto planivolumetrico convenzionato (PPC) in argomento acquisito al PG.n. 68674 per dare immediata attuazione al primo stralcio, corrispondente alla parte del complesso immobiliare di cui al foglio 178 mappale 369 di sua proprietà, istanza completa degli elaborati richiesti dall'allegato C) al RUE;
- per quanto riguarda il secondo stralcio, si manifesta la disponibilità dei rimanenti proprietari alla revisione degli indici urbanistici rispetto a quanto statuito dal PRG 2001, attraverso una successiva richiesta di inserimento dell'intervento in POC o sua variante, con particolare riferimento allo stralcio della funzione residenziale e mantenimento dell'edificio esistente nella zona ovest ad uso archivio e deposito nonché alla salvaguardia della quota parte di SVP (Verde Pubblico e Servizi) nella zona sud;
- devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del PPC in parola relativamente al primo stralcio e agli impegni da assumersi per la realizzazione del secondo stralcio come individuato dallo schema direttore allegato alla delibera CP n. 34/2015 , di cui si richiamano espressamente gli elaborati ;

Dato atto che:

- che il PPC è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati cartografici

T00 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- T01 INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO NORMATIVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - T02 RILIEVO PLANOALTIMETRICO STATO DI FATTO
 - T03 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO E VISTE TRIDIMENSIONALI (INTEGRATA IL19/07/2017)
 - T04 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (INTEGRATA IL19/07/2017)
 - T05 SEZIONI E PROFILI (INTEGRATA IL19/07/2017)
 - T06 PLANIMETRIA DEL VERDE (INTEGRATA IL19/07/2017)
 - T07 PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE (INTEGRATA IL19/07/2017)
 - T08 PLANIMETRIA REGIMI DI PROPRIETA'
 - T08.1 AREE SVP: VERDE PUBBLICO E SERVIZI
 - T09 DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO
 - T10 RELAZIONE GEOLOGICA
 - T11 RAPPORTO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE
 - T12 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (INTEGRATA IL19/07/2017)
 - T13 RELAZIONE FINANZIARIA
 - T14 DIMOSTRAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA (INTEGRATA IL19/07/2017)
 - T15 SCHEMA DI CONVENZIONE
 - T16 SCHEDA TECNICA (INTEGRATA IL19/07/2017)
 - T17a IMPIANTI A RETE, FOGNATURE (INTEGRATA IL19/07/2017)
 - T17b IMPIANTI A RETE, ACQUA E GAS (INTEGRATA IL19/07/2017)
 - T17c IMPIANTI A RETE, FORNITURA ELETTRICA (INTEGRATA IL19/07/2017)
 - T_4_1 PLANIMETRIA DELLE ESSENZE (INTEGRATA IL19/07/2017)
- prima della stipula della convenzione l'Amministrazione Comunale ha inoltrato la richiesta di documentazione antimafia per la società S.D.S.srl, ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, 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;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

1. Le premesse del provvedimento dirigenziale RUAD n..... del.....riguardante l'approvazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) per l'attuazione del primo stralcio dell'area ex Car in prossimità della S.S.9 Via Emilia Località san Maurizio costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione costituisce convenzione attuativa per la realizzazione degli interventi previsti nel primo stralcio del PPC dell'area Ex Car composto dagli elaborati elencati in premessa, costituito dal mappale 369 del foglio 178 di proprietà della società S.D.S. SRL e che il soggetto

Superficie territoriale: St	mq. 8.204
Superficie utile: Su	mq. 1.603,9
Parcheggi Pubblici o di uso pubblico: P2	mq. 918,30
Superficie verde pubblico e servizi: Svp	mq. 2.291 monetizzati
Verde privato: Ve	mq. 2.960
Superficie edificabile: Se	mq 5.244
- SVP = 15% della ST da monetizzare = mq, 2291	
Usi previsti:	
- U2/2.1	

Parametri urbanistici II stralcio

Superficie territoriale: St	mq 7.072
Superficie utile: Su ad usi residenziali	mq 0
Superficie esistente del fabbricato di proprietà prov.le da destinare ad uso archivio – magazzino – deposito (C3)	mq.1560 circa
Parcheggi Pubblici o di uso pubblico: P2	mq. 700,5
Superficie verde pubblico e servizi Svp	mq. 3.819
Verde privato Ve	mq 859
Superficie edificabile: Se	mq 2394

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

1. I soggetti attuatori con il presente atto si 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.
2. I soggetti attuatori, all'interno di ogni singolo stralcio, sono obbligati 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 dal medesimo si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.
3. Gli stessi 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 del PPC EX CAR"*.
4. 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.

5. I soggetti attuatori , all'interno di ogni singolo stralcio, si obbligano a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PPC.

6. A seguito del Protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori del PPC, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del/dei soggetto/i destinatario/i dell'interdittiva prefettizia stessa.

7. 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 presente progetto.

8. Relativamente alle aree oggetto di cessione gratuita al Comune o 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 trasferimento o asservimento all'uso pubblico delle 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.

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

1. Ai sensi della legislazione vigente, il soggetto attuatore S.D.S. srl, per la realizzazione del primo stralcio del PPC, si obbliga nei confronti del Comune:

- a costituire servitù di uso pubblico sulle aree destinate a parcheggi di tipo P2 e ad effettuarne la manutenzione ordinaria e straordinaria;

- a monetizzare per la quota parte riguardante il primo stralcio, le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi SVP in quantità pari al 15% della superficie territoriale complessiva del PPC alle condizioni di cui all'art.9;

- a progettare e realizzare le seguenti opere:

- infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) con le modalità e la tempistica di cui al successivo art. 14 ;
- sistemazione, piantumazione e arredo del verde di arredo dei parcheggi e mitigazione lungo la via Emilia e Via Lombroso di cui al successivo art. 14 ;
- ad eseguire tutte le opere di bonifica delle aree e dei fabbricati necessarie per l'esecuzione degli interventi edilizi , secondo quanto meglio specificato al successivo art.10;
- a ripristinare, al termine dei lavori, le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle aree a verde pubblico, entro e fuori comparto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi, secondo quanto meglio specificato al successivo art. ;
- a corrispondere il contributo di costruzione di cui al successivo art.22;

- 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) e del verde privato di ambientazione, 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;
 - costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo art. 26;
- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 23.

2. Con il presente atto il soggetto attuatore S.D.S. srl., per se e suoi aventi causa, rinuncia definitivamente a realizzare la superficie complessiva residua (mq 3666 – mq 1603,90 = mq 2062,10) afferente gli usi terziari individuati nella tavola progettuale n. 3 del primo stralcio attuativo.

3. Inoltre, i seguenti soggetti attuatori CREDEM LEASING E BOOREA SOC.COOP e PROVINCIA di Reggio Emilia fin da ora si impegnano nella realizzazione del secondo stralcio del presente PPC, a quanto di seguito indicato:

- *a progettare il secondo stralcio coerentemente allo schema direttore approvato dalla Provincia e a richiederne il suo inserimento nel vigente Piano Operativo comunale o sua variante;*
- *-ad accettare fin da ora senza porre alcuna eccezione, lo stralcio da parte dell'Amministrazione Comunale in sede di POC o sua variante, della previsione edificatoria prevista per il Tu4 dal PRG 2001 della quota residenziale (afferente a circa 2444 mq di sc) finalizzata al contenimento dell'elevato carico urbanistico insediativo, a fronte del mantenimento dell'edificio esistente ad uso archivio sulla proprietà della Provincia e della struttura esistente di presidio socio culturale nella forma di attrezzatura privata di interesse collettivo sulla proprietà Boreaa;*
- *in caso di previsione del secondo stralcio in POC, a cedere gratuitamente o a costituire servitù di uso pubblico, sulle aree per attrezzature e spazi collettivi (U2) e verde pubblico e le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) che risultassero necessarie come risulta dalla tav. 8.1 di PPC e ad impegnarsi mediante successiva convenzione a realizzare le infrastrutture a servizio dell'insediamento e alle cessioni di verde pubblico necessarie pertinenti all'attuazione del secondo stralcio.*

4. Tutti i soggetti attuatori ciascuno per quanto di loro competenza, si impegnano fin da ora ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle aree destinate ad urbanizzazione per l'insediamento e verde pubblico fino all'effettiva presa in carico del verde pubblico o fino al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria laddove realizzate e cedute.

5. I soggetti attuatori si impegnano poi con la presente convenzione e fino alla definizione del secondo stralcio attuativo a mantenere nell'area destinata a verde pubblico, la struttura esistente

di presidio socioculturale a servizio del quartiere, anche nella forma di attrezzatura privata di interesse collettivo.

6. Inoltre si impegnano a mantenere fino alla definizione del secondo stralcio, anche l'altro edificio esistente, attualmente destinato ad uso archivio e deposito da parte della Provincia di Reggio Emilia.

7. Su entrambi gli edifici fino all'inserimento del secondo stralcio nel Piano Operativo Comunale sono consentiti solo gli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

1. La presente convenzione ha una validità di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione e cioè fino al Entro il termine di validità della presente convenzione dovrà essere realizzato il primo stralcio attuativo e dovrà essere presentata la domanda di inserimento nel POC o sua variante per l'attuazione del secondo stralcio attuativo.

2. Nell'ambito del primo stralcio, i soggetti attuatori e loro 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 di ambientazione e le altre dotazioni ecologico ambientali, da realizzarsi a loro cura e spese, entro e non oltre mesi 3 (tre) dalla stipula della presente convenzione, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 24 in quanto vi sono opere pubbliche di interesse generale.

3. I soggetti attuatori si impegnano fin da ora, ognuno per il proprio stralcio funzionale ed in maniera disgiunta a ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico entro il termine massimo di 36 mesi dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 24

4. La realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico sia per il primo che per il secondo stralcio deve essere iniziata prima dell'inizio dei lavori relativi ai fabbricati.

5. I soggetti attuatori riconoscono al Comune la facoltà di acquisire in via anticipata rispetto ai tempi o alle scadenze definite con la presente convenzione, in casi eccezionali e a seguito di esplicita richiesta, le aree destinate alle dotazioni territoriali di cui ai commi precedenti.

ART. 7 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1)

1. Per l'attuazione del primo stralcio d'intervento, il soggetto attuatore S.D.S. srl, 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, sull'area destinata

alla realizzazione dei parcheggi di uso pubblico P2 cioè parcheggi privati di uso pubblico come indicato nella Tav. T04 del PPC aventi un'estensione di mq. 918,3 a servizio della struttura commerciale da realizzarsi.

2. Il soggetto attuatore si impegna 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.

4. L'atto di costituzione di servitù dovrà essere perfezionato, a cura e spese dei soggetti attuatori prima del rilascio del certificato di agibilità afferente il fabbricato in progetto, in relazione ai singoli stralci funzionali di cui ai successivi articoli 8-9-10.

5. Il soggetto attuatore si obbliga altresì, per sé e i suoi aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento sulle quali è costituita la suddetta servitù di uso pubblico.

5. Ciò con l'esclusione della manutenzione e della fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione e delle operazioni di pulizia e sgombero neve, che a partire dalla relativa presa in carico saranno in capo al Comune, si intende che tali impegni rimangano a carico del soggetto attuatore per tutto il periodo antecedente al collaudo e per il periodo ricompreso tra il collaudo e la presa in carico da parte del Comune.

ART.8- IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2) RELATIVE AL SECONDO STRALCIO.

1. I soggetti attuatori per l'attuazione del secondo stralcio del PPC si impegnano fin da ora a cedere a titolo gratuito, al Comune con apposita convenzione che disciplinerà l'attuazione del suddetto stralcio, le aree destinate a verde pubblico, localizzate all'interno del comparto, censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 178 mappale 364- come da tipo di frazionamento n°2017/28989 del 20/04/2017.

2. Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore e i suoi aventi causa a realizzare i lavori inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sulle aree sopracitate, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

3. Per esigenze di interesse generale, su tutte le aree di cessione potranno essere realizzate strutture di interesse pubblico, in riferimento ai programmi ed alle necessità del territorio relative a richieste volte al soddisfacimento dei fabbisogni in ambito socio-culturale, che saranno valutate dal Comune.

4. Le aree e gli immobili oggetto di cessione gratuita 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.

5.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.

6.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.

7.La realizzazione , cessione gratuita e presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico relative al secondo stralcio saranno disciplinate dalla convenzione per l'attuazione del secondo stralcio del PPC .

ART. 9 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

1.Le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) che competono all'intervento di trasformazione relativamente al primo stralcio del PPC e che non vengono cedute gratuitamente con la presente convenzione assommano a complessivi mq 2.291.

2. Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro 15,00 al mq., così come previsto dagli appositi provvedimenti. Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente: $\text{mq } 2.291 \times \text{Euro/mq.}15,00 = \text{Euro } 34.365,00$ (trentaquattromilatrecentosessantacinque00).

3.La suddetta somma a titolo di monetizzazione del verde pubblico , è già stata versata in data 29/11/2017 dal soggetto attuatore del primo stralcio, società SDS Srl., in luogo della cessione e sistemazione delle aree a verde pubblico.

ART. 10 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RISANAMENTO AMBIENTALE

1. Prioritariamente all'inizio dei lavori delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) relativo al primo stralcio di attuazione, il soggetto attuatore SDS s.r.l dovrà procedere al risanamento dei suoli e alla demolizione degli edifici esistenti, sulla base del relativo titolo abilitativo ed osservando le prescrizioni contenute nel parere espresso da AUSL in data 21/04/2017 acquisito agli atti dell'Amministrazione Comunale al P.G.n.42179 del 02/05/2017.

2. Al termine dei suddetti lavori, il soggetto attuatore SDS s.r.l si obbliga ad effettuare un'indagine ambientale integrata del suolo e delle acque di falda, secondo le procedure vigenti in materia, prima del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle nuove edificazioni.

ART. 13 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI.

1. In considerazione delle diverse proprietà dell'area di intervento che dovrà necessariamente essere sviluppata con tempi e modi differenti, l'attuazione del comparto avviene in due stralci autonomi (1-2) come risulta dall'elaborato T03 del PPC e come citato in premessa.

2. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) avverrà tramite la presentazione di due distinti titoli edilizi assistiti da idonea fideiussione e a condizione che venga predisposto uno schema complessivo relativo a tutti e due 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.

3. In particolare, per il 2° stralcio si prevede l'attuazione, previa richiesta di inserimento dell'intervento in POC, alle seguenti condizioni:

- lo stralcio della previsione edificatoria della quota residenziale (afferente a circa 2.444 mq di sc), finalizzato al contenimento dell'elevato carico urbanistico insediativo previsto;
- il mantenimento e la riqualificazione dell'edificio esistente nella zona ovest ad uso archivio e deposito;

4. Nelle more dell'inserimento in POC del secondo stralcio attuativo e fino alla definizione del secondo stralcio, i soggetti attuatori si impegnano a mantenere gli immobili compresi nel comparto e precisamente l'unità immobiliare insistente sul mappale 128 del foglio 178 che potrà essere utilizzato come archivio e deposito, mentre quello posto sul mappale 200 potrà essere utilizzato come centro sociale e quello sul mappale 128 e alle condizioni di cui al precedente articolo 5. Su entrambi i fabbricati sono consentiti solo gli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

1. Il soggetto attuatore SDS srl si obbliga a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) interne al comparto.

2. Tali opere, in conformità a quanto previsto dall'art. A-23 della L.R. 20/2000 ed ai pareri espressi da ARPAE con proprio parere PG.n. 68674 del 22/03/2017 e P.G.n.42179 del 02/05/2017, 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) 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;*
- d) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;*

e) 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;

f) la sistemazione e piantumazione del verde di arredo che costituisce la fascia di ambientazione stradale con particolare riferimento alla recinzione sulla Via Emilia;

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

h) la sistemazione, piantumazione e arredo urbano delle aree a verde pubblico;

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

l) 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;

m) 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 i soggetti attuatori ad eseguire le stesse.

3. 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 al soggetto attuatore 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.

4. 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.

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

6. 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 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'articolo 14 lettere a) ,

b) e c) ed i relativi allacciamenti sono riservati per disposizione normativa o convenzionale agli Enti e soggetti preposti, che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano la progettazione esecutiva, il collaudo tecnico e funzionale e la manutenzione.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo delle suddette opere sono di norma soggetti ai medesimi termini temporali previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Sarà obbligo dei soggetti attuatori del PPC curare il coordinamento con gli Enti e i soggetti preposti ai fini del rispetto dei suddetti termini.

3. Qualora, preliminarmente o contemporaneamente all'intervento degli Enti e dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari lavori murari, lavori accessori di altro tipo o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti a cura e spese dei soggetti attuatori del PPC con le stesse modalità previste per le altre infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

4. Qualora il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o rilasciata specifica certificazione a cura dei soggetti preposti, i relativi oneri sono a carico del soggetto attuatore del PPC.

5. Restano in ogni caso a carico dei soggetti attuatori del PPC, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 16 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) saranno definite nei singoli progetti esecutivi dei relativi stralci funzionali, fatte salve le opere in regime di esclusiva da progettarsi da parte degli Enti gestori dei pubblici servizi di cui all'art. 15

2. Il progetto esecutivo dovrà essere conforme a quanto indicato nelle tavole di PPC e redatto in ottemperanza:

- *alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;*
- *alle prescrizioni previste dai pareri di ASL e ARPA;*
- *ai capitoli speciali d'appalto del Comune e degli Enti e 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.*

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

4. I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezziario della Camera di Commercio di Reggio Emilia.

5. Per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino.

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

7. I soggetti attuatori e loro aventi causa dovranno 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.

8. 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.

9. 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.

ART. 17 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

1. Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) del primo stralcio, le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

2. 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.

3. Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa è tenuto 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.

4. È fatto divieto di realizzare l'accantieramento sulle aree destinate alle opere per l'urbanizzazione (U1) e alle attrezzature e spazi collettivi (U2). In casi eccezionali, la possibilità di interessare tali aree dovrà essere concordata con il Comune.

5. Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo al soggetto

attuatore e i suoi 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.

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

7. Il soggetto attuatore e 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.

8. 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 la presentazione della segnalazione del certificato di conformità edilizia e agibilità dell'edificio, secondo le indicazioni riportate nella Tav T03 del PPC che individua i singoli stralci funzionali.

ART.18 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) RIGUARDANTI IL PRIMO STRALCIO DI ATTUAZIONE.

1. Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare, nell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

2. Si richiama per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) quanto previsto e richiamato dall'art.36 comma 4 del D.lgs .50/2016.

3. 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.

4. Il soggetto attuatore e i 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.

5. Data la limitata estensione e la particolare morfologia dell'area di intervento, è consentito realizzare l'accantieramento sulle aree destinate alle opere per l'urbanizzazione (U1) e alle

attrezzature e spazi collettivi (U2).

6. Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo al soggetto attuatore e ai suoi 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. 25. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

7. Il soggetto attuatore e i suoi 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.

8. 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.19- COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

1. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) saranno sottoposte alla 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.

2. La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di cui sopra dovrà inoltre contenere il nominativo del Responsabile Coordinatore alla Sicurezza, nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

3. Il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa sono tenuti 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Sono a carico del soggetto attuatore 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).

8. In caso di realizzazione di opere in cemento armato, la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dal soggetto attuatore.

9. L'agibilità dei fabbricati potrà essere presentata ed assentita solo a seguito del collaudo delle infrastrutture al servizio dell'insediamento. Solo in via eccezionale, previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, l'agibilità potrà essere concessa 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.

10. 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, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere il relativo conguaglio.

11. Il collaudo definitivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 6 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime.

12. La presa in carico da parte del Comune o degli Enti e soggetti preposti delle aree e delle opere previste in cessione o in asservimento di cui ai precedenti artt. 8 e 9, ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato al seguente art. 19, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo. La predisposizione del solo verbale di funzionalità non dà luogo a presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune.

13. 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.

14. 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 dal soggetto attuatore nei tempi indicati nel titolo abilitativo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese del soggetto attuatore.

15. 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. 20 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

1. Il soggetto attuatore del primo stralcio, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) del primo stralcio, dovrà 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, il soggetto attuatore dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 19.

ART. 21 - SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE E ARREDO DEL VERDE PUBBLICO

1. Il progetto per la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico oggetto di cessione gratuita sarà effettuato con il secondo stralcio, mentre il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del primo stralcio dovrà ricomprendere la parte relativa all'ambientazione del fronte sulla Via Emilia.

2. Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa a realizzare le opere di piantumazione, sistemazioni esterne e arredo urbano sulle aree per attrezzature e spazi collettivi che saranno oggetto di cessione gratuita al Comune, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

3. Il richiedente il Permesso di Costruire dovrà comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 17 la data di inizio lavori almeno 10 giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

4. Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati le aree a verde possano essere danneggiate od utilizzate in qualunque modo non consono a quanto previsto dal PPC, il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese l'area stessa.

5. Resta inteso che il titolare del Permesso di Costruire rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area, che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

6. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sul verde pubblico resterà a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune. In particolare, il soggetto attuatore si obbliga ad effettuare almeno tre sfalci del prato nell'anno solare e a sostituire tutte le essenze ammalorate.

7. La presa in carico da parte del Comune degli spazi attrezzati a verde pubblico e del verde di arredo e ambientazione stradale avverrà non prima di 2 anni dalla fine lavori delle opere di urbanizzazione (U1), e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitante. Tale compito spetterà al Collaudatore che, nel verbale di collaudo finale, dovrà attestare la verifica di attecchimento delle piante e siepi, nonché il buono stato dell'area.

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

- manuale d'uso;
- manuale di manutenzione;
- programma di manutenzione;
- costo annuale stimato della manutenzione delle aree a verde pubblico.

9. La stessa documentazione dovrà essere consegnata anche per l'arredo urbano eseguito.

ART. 22 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL PRIMO STRALCIO.

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

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, si tiene a specificare che nel primo stralcio funzionale come dotazioni pubbliche verranno realizzati i parcheggi P2 di uso pubblico, i cui costi verranno scomputati dagli oneri di U1, come da relazione finanziaria e con le modalità di cui alla DGR.849-850/1999.
- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria, si tiene a specificare che nel primo stralcio verranno corrisposti integralmente,
- per quanto attiene il contributo sul costo di costruzione, questo verrà corrisposto integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

ART. 23 - GARANZIE FINANZIARIE

1. Per l'attuazione del primo stralcio, il soggetto attuatore SDS srl, si obbliga a prestare al momento del ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria, apposita fideiussione rilasciata da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per

l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PPC, pari a Euro 64.281,00.

2.L'ammontare della fideiussione 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.

3.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.

4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore 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.

5.In sede di stipula della convenzione per l'attuazione del secondo stralcio, al momento del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria e del verde pubblico, i soggetti attuatori si impegnano fin da ora a prestare le necessarie garanzie bancarie o assicurative per la realizzazione delle suddette opere pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle stesse come risulterà dalla relazione finanziaria o dal computo metrico riguardante il secondo stralcio di attuazione.

ART. 24 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

1. La garanzia finanziaria relativa alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) di cui al precedente articolo 23 comma 1 verrà svincolata 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. 20;
- 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) e P2 a favore del Comune tramite successivo atto notarile a cura e spese del soggetto attuatore SDS.SRL.

ART. 25 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

1.L'esecuzione delle costruzioni edilizie del primo stralcio avverrà in base alla normativa del progetto planivolumetrico convenzionato in atti al PG.n. 68674/2016 ed alla vigente normativa edilizia.

2.Il soggetto attuatore nella progettazione dell'edificio ad uso commerciale si obbliga a ricostruire l'effetto di quinta urbana sul fronte del fabbricato lungo la via Emilia realizzando una quinta verde fino al confine ovest e ricostruire l'effetto strada sulla via Emilia mediante elementi di verde o piccoli manufatti con arretramento della recinzione.

3.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.

ART. 26 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

1. 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. 6 comma 2 del titolo abilitativo ivi previsto 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) comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari all' 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. 21 per la realizzazione delle opere.

c) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) nei termini di cui al precedente art. 6 comma 3) comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari all' 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. 23 per la realizzazione delle opere.

ART. 27 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

1. In caso di inosservanza da parte dei Soggetti attuatori o loro aventi causa degli impegni assunti per quanto di loro competenza, con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt.li 1453 e segg. cc., 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.
2. Resta altresì ferma la risoluzione della presente convenzione, qualora ne ricorrano i presupposti, di cui all'art.4 comma 5.
3. In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 16 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare al soggetto attuatore 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 obbliga a sostenere le relative spese.
4. Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 24, Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e costituzione di servitù ad uso pubblico 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;
 - b) non collaudabilità delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) ; 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;
 - c) mancato pagamento dell'eventuale conguaglio di cui all'art. 18.
5. Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute o asservite all'uso pubblico ricomprese nel perimetro del primo stralcio del PPC. Il soggetto attuatore, proprietario delle aree, autorizza ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

ART. 26 - CONTROVERSIE

1. 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.
2. 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. 27 - ONERI E SPESE

1. La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dal soggetto attuatore, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.
2. Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione sono a carico del soggetto attuatore, che invoca a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.
3. Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui ai precedenti artt. 4 – 26-27.

Per la Provincia di Reggio Emilia

(firma)_____

Per S.D.S. SRL.

(firma)_____

Per CREDEMLEASING S.P.A.

(firma)_____

per BOOREA SOC COOP.

firma)_____

I Soggetti attuatori dichiarano sotto la loro 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. 4 - 24 e 25 della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.