



Area Competitività ed Innovazione Sociale  
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

---

**SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE**  
**PER L'ATTUAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) /**  
**PER L'ATTUAZIONE DEL PUA DENOMINATO ANS 2 – 2a**  
**COMPORNTANTI LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTO SOGLIA COMUNITARIA**

**LEGENDA:**

1. PUA = Piano Urbanistico Attuativo ex L.R. 20/2000
2. INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) = opere di urbanizzazione primaria
3. ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2) = opere di urbanizzazione secondaria



**ESCOMAR**  
**CENTRO NORD**  
Società Cooperativa

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 \_ 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 Dott. Ferrarini Ivano, domiciliato in Campegine (RE), via Kennedy 5, codice fiscale dichiarato FRRVNI60A31G337J, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società CONAD CENTRO NORD SOCIETA' COOPERATIVA;

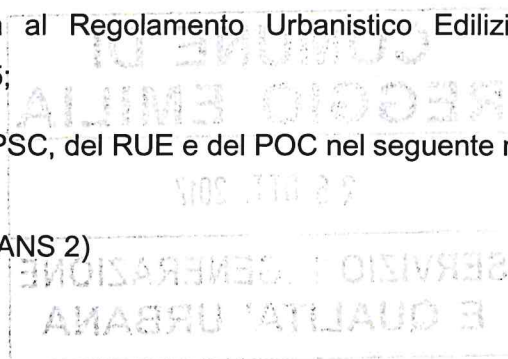
D'ora in poi denominato "soggetto attuatore"

### 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;
- che 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;
- che 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;
- che con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 85 del 04/05/2015 è stata approvata la seconda variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), pubblicata sul BURER n. 113 del 20/05/2015;
- che detta area è classificata nelle tavole del PSC, del RUE e del POC nel seguente modo:

#### 1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

ANS – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS 2)



## 2) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

Aree urbanizzabili all'interno del territorio urbanizzato

## 3) PIANO OPERATIVO COMUNALE:

ANS 2 – 2a San Pellegrino Ti 2 – 19 Via Luxemburg;

- che il soggetto attuatore ha stipulato in data 21/05/2014 l'atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e relativi allegati, parte integrante del primo POC;
- che il soggetto attuatore ha presentato in data 23/04/2015, PS 2128, PG n. 16096 del 27/04/2015, un progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per intervenire sull'area sopraccitata;
- che deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del PUA in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati.

### **Dato atto che:**

- che il PUA è costituito dai seguenti elaborati:

### **Elaborati cartografici**

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico: Estratto di PSC e RUE, Estratto Catastale, Scheda POC ANS2 – 2a;
- Tav. 2 Rilievo planialtimetrico;
- Tav. 2.1 Rilievo del fabbricato colonico esistente;
- Tav. 2.2 Planimetria di inquadramento dell'area nel contesto;
- Tav. 3 Inquadramento generale viabilistico del progetto;
- Tav. 3.1 Dettaglio viabilità pubblica al contorno;
- Tav. 4 Planimetria di progetto;
- Tav. 5 Zonizzazione e regime di proprietà;
- Tav. 6 Planivolumetrico;
- Tav. 6.1 Progetto preliminare del verde e di ambientazione paesaggistica;
- Tav. 7 Schemi tipologici fabbricato in progetto;
- Tav. 8 Viste, profili e sezioni;
- Tav. 9.1 Opere di urbanizzazione: Reti acquedotto e gas metano - Reti fognarie;
- Tav. 9.2 Opere di urbanizzazione: Rete energia elettrica e telefonica, rete illuminazione pubblica;
- Tav. 9.3 Segnaletica stradale.

### **Elaborati descrittivi**

- 0.1 Relazione illustrativa (agg.luglio 2017)
- 0.2 Relazione finanziaria
- 0.3 Norme tecniche di attuazione (agg.luglio 2017)
- 0.4 Schema di convenzione (agg.luglio 2017)
- 0.5 Relazione fotografica

- 0.6 Relazione geologica
- 0.7 Studio di sostenibilità ambientale
- 07 bis Studio di sostenibilità ambientale - Sintesi delle valutazioni in ordine alla Sostenibilità ambientale e territoriale - Sintesi non tecnica.
- 0.8 Relazione di compatibilità idraulica
- 0.9 Valutazione del rischio archeologico
- 0.10 Studio di traffico
- 0.11 Viste tridimensionali
- 0.12 Elenco proprietà e visure catastali

- che prima della stipula della convenzione l'Amministrazione Comunale ha inoltrato la richiesta di documentazione antimafia, 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 della Deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del PUA I.D.N... del.... costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

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

1. La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in argomento (PUA ANS 2 – 2a), composto dagli elaborati elencati in premessa, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e accettare.

2. Il soggetto attuatore è proprietario dell'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento, che a seguito del tipo di frazionamento n°2017/28989 del 20/04/2017 è censita al NCEU e al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 212, mappali 380, 381, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, di estensione pari a mq. 29.745;

#### **ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI**

1. La redazione del PUA in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni del POC approvato e dell'Atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato con Atto a firma del Notaio Manzini, in data 21/05/2014 (Rep. N°22823 – Raccolta n°5997) e relativi allegati, che si intendono integralmente richiamati.

#### **Dati del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

Superficie territoriale St in proprietà del soggetto attuatore come da rilievo = mq. 29.745

St di riferimento per l'applicazione dell'indice DE =	mq. 29.745
Diritto Edificatorio DE =	mq./mq. St 0,24
Sc relativa al Diritto Edificatorio DE =	mq. 7.139
Sc prevista da scheda-norma POC	mq. 6.000
Su Superficie utile ipotizzata da realizzare	mq. 5.450
Superficie fondiaria Sf relativa al DE =	mq. 12.062
Indice di Utilizzazione fondiaria Uf relativo al DE =	mq./mq. 0,497
Servizi e Verde Pubblico SVP = 40% della St pari a	mq. 11.898
Servizi e Verde Pubblico SVP previsto	mq. 12.003

Usi previsti:

- b 11.3 A grande struttura di vendita alimentare (sv = mq. 3.500); b2, b3, b5 Tot. sc mq. 6.000

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) in progetto: 2.685 mq. (88 p.a. di cui 5 convertiti in posti moto).

Parcheggio scambiatore di interesse generale in progetto: 8932 mq. (227 p.a.)

N° addetti = 110

#### **ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI**

1. 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.
2. 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 dal medesimo si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.
3. 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 PUA ANS 2 – 2a"*.
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. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PUA.
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 PUA, 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 PUA.

8. Relativamente alle aree oggetto di cessione gratuita al Comune o di asservimento all'uso pubblico, il soggetto attuatore e suoi 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 DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Ai sensi della legislazione vigente, il soggetto attuatore, per la realizzazione del presente PUA, si obbliga nei confronti del Comune:

- a cedere gratuitamente o costituire gratuitamente servitù di uso pubblico sulle seguenti aree:

- aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), in parte cedute e in parte asservite, come risulta dalla tav. 5 di PUA;
- aree per attrezzature e spazi collettivi (U2), interamente cedute;

- a effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle seguenti aree:

- aree destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) asservite all'uso pubblico in quanto ricadenti sopra l'autorimessa interrata, come risulta dalla tav. 5 di PUA;

- a corrispondere i seguenti contributi:

- contributo per la realizzazione dell'ERS e il sostegno del piccolo commercio dei Centri Storici di cui al successivo art. 12;
- compensazione dei crediti volontari di carbonio di cui al successivo art. 12 bis;
- contributo di costruzione di cui al successivo art. 20;

- 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 alle tavole 3.1 e 4 del PUA, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art. 13;
- le restanti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art. 13;
- la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro e/o fuori comparto di cui al successivo art. 19;
- il ripristino, al termine dei lavori, delle 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. 13;

- 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 pubblico, di competenza del Comune, di cui al successivo art. 18;
  - costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al PUA;
  - 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. 24;
- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 21.

## **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 pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA e cioè fino al \_\_\_\_\_.
2. Le parti danno atto che in data 13/04/2017, il soggetto attuatore ha presentato istanza per rilascio del titolo abilitativo in atti al PG. 36806 per realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico e delle dotazioni ecologico-ambientali, da realizzarsi a loro cura e spese, ottemperando pertanto a quanto previsto all'articolo 6 lett. A) dell'atto di accordo sopracitato.
3. La realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico deve essere iniziata prima dell'inizio dei lavori relativo ai fabbricati.
4. Il soggetto attuatore e suoi aventi causa 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.
5. Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegna:
  - 5.a) ad intraprendere i lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro mesi 24 (ventiquattro) dalla data di inizio dei lavori delle opere destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 24;
  - 5.b) ad ultimare le opere relative alla realizzazione della rotatoria su via Benedetto Croce al fine del collaudo, entro il termine massimo di mesi 3 (tre) dalla stipula della convenzione attuativa del PUA pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 24;
  - 5.c) ad ultimare le restanti opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico entro il termine massimo di mesi 36 (trentasei) dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 24.

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

1. 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.
2. 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.
3. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree all'Amministrazione Comunale.
4. 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 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore cede al Comune, a titolo gratuito, le aree destinate alle opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate alla tavola 5 del PUA, localizzate all'interno del comparto, censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 212 mappale 1008 ( esteso mq.1246), come da tipo di frazionamento n°2017/28989 del 20/04/2017, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
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.

## **ART. 9 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1) E SULLA PIAZZA PROSPICIENTE VIA CROCE (VERDE PUBBLICO)**

1. 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 alla tavola 5 del PUA e censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 212 mappale n°1003 (esteso mq. 1657), 1004 (mq.1.017) ed il mappale n°1007 (mq.1.668), estesi complessivamente mq. 4342 come da tipo di frazionamento n. 2017/28989 del 20/04/2017, con apposito atto notarile a propria cura e spese.
2. Analogamente il soggetto attuatore si impegna a costituire servitù pubblica e perpetua di passaggio pedonale e ciclabile a favore del Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, sulle aree

prospicienti il fabbricato ex rurale preesistente e precisamente su quota parte dei mappali n° 380 e 1002, così come identificate alla tavola 5 del PUA, e che verranno meglio identificate a seguito di ulteriore tipo di frazionamento da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore, con apposito atto notarile di cui al precedente comma, senza pretendere alcun corrispettivo dal Comune.

3. 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. Il soggetto attuatore dichiara altresì che, qualora fosse necessario per la presa in carico delle opere da parte degli Enti e soggetti gestori delle reti infrastrutturali sottostanti le suddette aree, costituire specifica servitù di uso pubblico a loro favore, di impegnarsi a costituire tale servitù con appositi atti da stipularsi successivamente .

5. L'asservimento dovrà essere perfezionato, a cura e spese del soggetto attuatore e suoi aventi causa, prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità afferente i fabbricati in progetto.

#### **ART. 10 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)**

1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore cede al Comune, a titolo gratuito, le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) identificate alla tavola 5 del PUA, censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 212 mappali 1001 (mq.2.140), 1005 (mq.8.932), 1009 (mq.931) estesi mq. 12.003 come da progetto di PUA e come da tipo di frazionamento n. 2017/28989 del 20/04/2017.

2. Di tali aree, quella insistente sul mappale 1005, (mq. 8.932), è destinata alla realizzazione del parcheggio scambiatore mentre quelle censite con i mappali 1001 (mq.2.140) e 1009 (mq.931), estesi mq. 3.071 sono destinati alla realizzazione del verde pubblico profondo prospiciente via Croce e di quello antistante la rotatoria di accesso al comparto da via Luxemburg come meglio si evince dagli elaborati di progetto del PUA.

3. Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore a realizzare i lavori inerenti il parcheggio scambiatore nonché quelli di piantumazione, sistemazioni esterne e arredo urbano sulle aree sopracitate, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

4. L'area da cedersi dovrà essere delimitata con apposita recinzione di cantiere.

#### **ART. 11- OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

##### **Manutenzione a carico del Comune delle aree cedute**

1. La manutenzione delle aree ed opere cedute di cui ai precedenti articoli 8 e 10, relative alle dotazioni territoriali, infrastrutture e verde pubblico, sarà a carico del Comune a partire dalla

formale presa in carico delle stesse, che avverrà solo una volta che sia stato approvato il collaudo delle opere stesse.

2. Le parti danno atto che, in considerazione della oggettiva contiguità tra le dotazioni territoriali individuate agli articoli precedenti e le restanti opere di urbanizzazione primaria su cui viene costituita servitù di uso pubblico con manutenzione a carico del soggetto attuatore, è consentito concordare con la Pubblica Amministrazione modalità diverse di gestione e manutenzione delle stesse in fase di permesso di costruire delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico, che verranno puntualmente definite in fase di stipula dell'atto notarile per la costituzione di servitù pubblica sulle aree come previsto al precedente art. 9.

3. Per tutto il periodo antecedente al collaudo e per il periodo ricompreso tra il collaudo e la presa in carico da parte del Comune, resta comunque a carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa, la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, intendendosi con ciò qualsiasi intervento di riparazione o rifacimento necessario per l'utilizzo pubblico in piena sicurezza delle stesse, nonché la pulizia, la cura e/o la sostituzione ove necessario delle essenze arboree, eccetera, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere ad essa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale.

#### **Manutenzione a carico dei soggetti attuatori delle aree su cui verrà costituita servitù di uso pubblico**

4. 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 servitù di uso pubblico di cui al precedente articolo 9, così come saranno puntualmente identificate secondo le modalità previste all'articolo succitato.

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.

6. Ad avvenuta presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune, 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 delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 21 della presente convenzione.

#### **ART. 12 - CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DELL'ERS E IL SOSTEGNO DEL PICCOLO COMMERCIO DEI CENTRI STORICI**

1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore versa al Comune una somma pari a € 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00) a titolo di contributo per la realizzazione dell'ERS e per la valorizzazione e il sostegno del piccolo commercio. Precisamente, tale contributo sarà destinato per una percentuale del 20%, e quindi per un importo pari a € 29.400,00 (Euro ventinovemilaquattrocento/00), ad ERS e per il restante 80%, e quindi per un importo pari a € 117.600,00 (Euro centodiciassettemilaseicento/00), al piccolo commercio dei centri storici, delle località minori e alla realizzazione di progetti di valorizzazione commerciale e di centri commerciali naturali o altri strumenti idonei alla qualificazione e innovazione delle piccole attività commerciali.

#### **ART. 12 bis - COMPENSAZIONE DEI CREDITI VOLONTARI DI CARBONIO .**

1. Il soggetto attuatore si impegna a concordare con il Comune, in sede di progettazione esecutiva dell'edificio, concrete misure operative fra cui la messa a dimora e la piantumazione di essenze arboree e arbustive, sia all'interno che all'esterno del comparto, per un importo corrispondente alla somma eventualmente dovuta per l'acquisto di crediti volontari di carbonio, nel caso in cui il bilancio energetico effettuato in sede di Permesso di Costruire evidenziasse un residuo di emissioni di CO2 da compensare.

#### **ART. 13 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

1. Il Comune autorizza ora per allora il soggetto attuatore a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) sulle aree cedute a tale scopo, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

2. 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, 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 ed in particolare la cabina elettrica di servizio di proprietà del soggetto attuatore;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- 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;

- g) l'impianto di irrigazione per le aiuole e gli spartitraffico;
- h) la sistemazione, piantumazione e arredo urbano delle aree a verde pubblico;
- i) le opere fuori comparto di seguito elencate:
- rotonda su Via Benedetto Croce per accesso all'area ospedaliera e al futuro comparto ANS 2 – 2b per la realizzazione della quale il soggetto attuatore ha già presentato in data 06/10/2015 con PG. n. 46106/2015 il relativo Permesso di Costruire, secondo quanto previsto all'art.3 comma 6 lettera A) dell'Atto di Accordo stipulato;
  - rotonda su Viale R. Luxemburg per accesso al comparto e a Via Svevo;
  - interventi di adeguamento della sede stradale e pista ciclopeditone sul lato ovest di Viale R. Luxemburg;
- 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.
3. 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.
4. 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 PUA; 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, a non sollevare alcuna obiezione alle modifiche da apportarsi se preventivamente concordate o approvate con Atti Pubblici dell'Amministrazione Comunale, né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.
5. 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.
6. Il soggetto attuatore e suoi aventi causa realizzeranno le opere sotto la propria personale e completa responsabilità.

7. 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.14 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA.**

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'articolo 13, lettere a), b), d), e), l) e 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 del soggetto attuatore del PUA 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 del soggetto attuatore del PUA 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 PUA.
5. Restano in ogni caso a carico del soggetto attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso 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.15 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E DEL PARCHEGGIO SCAMBIATORE**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e del parcheggio scambiatore saranno definite nel progetto esecutivo, fatte salve le opere in regime di esclusiva da progettarsi da parte degli Enti gestori dei pubblici servizi di cui all'art. 14.
2. Il progetto esecutivo dovrà essere conforme a quanto indicato nelle tavole di PUA e redatto in ottemperanza:
  - alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;

- ai capitolati 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.
  - alle eventuali indicazioni e prescrizioni conseguenti alle indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, secondo quanto esplicitato nella scheda - norma di POC.
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. Le parti danno atto che l'impianto di illuminazione pubblica dovrà insistere solo ed esclusivamente sulle aree individuate nella tav. 5 di PUA come di cessione o asservite all'uso pubblico.
  5. I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezziario della Camera di Commercio di Reggio Emilia.
  6. Per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino.
  7. Il cronoprogramma dei lavori dovrà essere definito in accordo con i competenti Uffici del Comune. Il soggetto attuatore e suoi 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 dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere.

**ART.16 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E DEL PARCHEGGIO SCAMBIATORE.**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare, nell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e del parcheggio scambiatore, le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.
2. Si richiama per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) del parcheggio scambiatore di cui al presente articolo quanto previsto e richiamato dall'art.36 comma 4 del D.lgs .50/2016.

3. Le parti danno atto che il Permesso di Costruire relativo a tali infrastrutture e al verde pubblico non potrà essere rilasciato dall'Amministrazione Comunale, senza che il soggetto attuatore abbia puntualmente concordato con la competente Sovrintendenza, le eventuali opportune verifiche da condurre in relazione al rischio archeologico evidenziato negli elaborati del PUA.
4. 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.
5. 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.
6. 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).
7. 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 PUA, 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.
8. 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.
9. 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 che è condizione necessaria per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità degli edifici.
10. Il soggetto attuatore si obbliga a richiedere all'impresa esecutrice dei lavori il contratto di assicurazione cd. C.A.R. "per appalti pubblici All Risks", a copertura di tutti gli eventuali rischi che si potrebbero verificare, per qualunque causa, nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e alle opere e impianti preesistenti, con particolare riferimento alla garanzia per la responsabilità civile per i danni procurati a terzi nel corso dei lavori.

Il contratto di assicurazione dovrà essere depositato al Comune all'atto dell'invio della comunicazione inizio lavori del permesso di costruire PG.n. 36806/2017 riguardante le opere di urbanizzazione del piano i cui massimali assicurativi dovranno avvenire nel rispetto dell'Ordinamento dei Lavori Pubblici.

Tale garanzia per la responsabilità civile per gli eventuali danni procurati a terzi deve essere valida fino all'avvenuto collaudo di cui al successivo articolo 17 .

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

1. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) ed il parcheggio scambiatore, 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 conseguita 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 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.

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 PUA, 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. 18 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE**

1. Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e del verde pubblico, 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. 17.

#### **ART. 19 - SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE E ARREDO DEL VERDE PUBBLICO**

1. Il progetto per la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico è ricompreso nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).
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 cedute a tale scopo, 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 l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata in qualunque modo non consono a quanto previsto dal PUA, 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. 19 BIS - IMPEGNI RELATIVI ALLA MESSA IN FUNZIONE DELLA GRANDE STRUTTURA COMMERCIALE**

1. A recepimento dei pareri pervenuti durante il deposito del PUA il soggetto attuatore si impegna:
- a) a consentire il carico e scarico delle merci solo nel periodo diurno ovvero solo dalle 6.00 alle ore 22.00, pertanto tale attività non potrà avvenire in orario notturno salvo la messa in opera di adeguate mitigazioni e preferibilmente durante gli orari di chiusura al pubblico della struttura;
  - b) nel periodo immediatamente successivo all'entrata in attività della struttura commerciale, dovrà essere eseguito un collaudo acustico attestante il rispetto dei limiti acustici vigenti;
  - c) al fine di migliorare l'esposizione alla ricaduta degli inquinanti atmosferici nei recettori prossimi alla rotonda attuale di Via Croce, l'accesso dei mezzi di rifornimento diretti all'esercizio commerciale, dovrà avvenire preferibilmente attraverso il sistema delle tangenziali.

**ART. 20 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. 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 il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) interne ed esterne al comparto di PUA ivi compreso il parcheggio scambiatore 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. 21 - GARANZIE FINANZIARIE**

1. A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, le parti danno atto che per quanto attiene la realizzazione della rotatoria su via B. Croce, opera pubblica di interesse generale realizzata in forza del PDC n. 46106/2015, è già stata presentata fideiussione n.16/18128975 di € 151.710,33 della Banca POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SCRL.

2. Inoltre, contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore, presta a favore del Comune le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di

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) e al verde pubblico nei termini di cui al precedente art. 6 comma 5c) 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.

#### **ART. 25 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO**

1. 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.

2. Resta altresì ferma la risoluzione della presente convenzione, qualora ne ricorrano i presupposti, di cui all'art.4 comma 6

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 cessione e/o mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde 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) e del verde pubblico 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;

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 ricomprese nel perimetro di PUA. 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 - 24 e 25 .

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma) \_\_\_\_\_

Per CONAD CENTRO NORD SOCIETA' COOPERATIVA

(firma) \_\_\_\_\_


  
Via Kennedy, 6 - 42040 CAMPEGINE (RE)  
Cod. Fisc. e P. IVA 01751820356

4. 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. 4 - 24 e 25 della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per CONAD CENTRO NORD SOCIETA' COOPERATIVA

(firma) \_\_\_\_\_

  
Via Kennedy, 6 - 42040 CAMPEGINE (RE)  
Cod. Fisc. e P. IVA 01751820356

