

Proponente: 66.A
Proposta: 2018/235
del 05/03/2018



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 308
del 05/03/2018

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA COMUNE DI REGGIO EMILIA ED I SIGG. B.P. E B.P. PER PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO E CESSIONE GRATUITA DI AREA DESTINATA AD "ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI" A SERVIZIO DELLA FRAZIONE DI COVIOLO.

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

Premesso che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di un Piano Strutturale Comunale - PSC – e di un Regolamento Urbanistico ed Edilizio – RUE - approvati con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 05.04.2011, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R. n. 77 del 25/05/2011 ai sensi della L.R. n. 20/2000 modificata ed integrata;
- l'Amministrazione Comunale ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 il primo Piano Operativo Comunale ossia lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di un quinquennio, divenuto efficace il 23/04/2014 a seguito della pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione;
- il RUE ha individuato nell'elaborato R3.2 con apposita simbologia un'area posta nella frazione di Coviolo in via Giotto da Bondone, all'epoca catastalmente identificata al catasto terreni al foglio 164 mapp. 389 come ambito urbano consolidato AUC3 ove sono ammessi interventi di nuova costruzione disciplinati dal capo 4.2. e in particolare dall'art. 4.2.3. comma 6 punto 3 delle Norme Tecniche, le quali prevedono che l'attuazione dell'intervento diretto sia subordinato alla stipula di specifica convenzione per la realizzazione e cessione gratuita di un'area destinata alle funzioni di cui all'art. 3.1.2 "Attrezzature e spazi collettivi" (parcheggio pubblico) di 800 mq di SF a servizio del centro della frazione di Coviolo nonché la compartecipazione alla realizzazione di dotazioni pubbliche per la frazione medesima;

Rilevato che :

- con istanza P.G. n. 109027 del 20/10/2017, i proprietari dell'area come sopra identificata e precisamente i signori Biagini Paolo, nato a Reggio Emilia il 15/08/1951 e residente a Basilicanova di Montechiarugolo (PR) Via Prampolini 7 (CF. BGN PLA 51M15H223I) e Biagini Paola, nata a Reggio Emilia il 27/02/1950 ed ivi residente in via f.lli Rosselli 56 (CF:BGN PLA 50B67H223Y), hanno richiesto il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale costituito da due unità immobiliari indipendenti presentando tutti gli elaborati a corredo del titolo abilitativo richiesto;
- tra gli elaborati del titolo abilitativo risultano anche quelli riguardanti la realizzazione del parcheggio pubblico a servizio del centro della frazione di Coviolo individuato come da elaborato grafico del RUE al mappale 254 del medesimo foglio 164; l'elaborato allegato all'istanza di PDC denominato E-AR-01.01 individua infatti tale area da frazionarsi successivamente per la realizzazione del parcheggio pubblico richiesto dalle norme del RUE

e negli elaborati E-AR-08-01 è riportato lo stato di fatto dell'area e nell'elaborato E-AR-09-01 lo stato di progetto;

- il progetto del permesso di costruire riguardante sia l'edificio bifamiliare che il parcheggio pubblico è stato istruito dal geom. Pellati A.P. ambito 2 del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana il quale con proprio referto del 22/12/2017 in calce all'istanza P.G. n. 109027 del 20/10/2017, ha rilevato che l'attuazione dell'intervento edilizio, ricadente in ambito urbano consolidato di cui all'art. 4.2.3 comma 5 del RUE vigente (n.4), è subordinato alla stipula di una convenzione per la realizzazione e cessione gratuita al Comune di un'area destinata alle funzioni di cui all'art. 3.1.2 (attrezzature e spazi collettivi), nello specifico un parcheggio pubblico al servizio della frazione di Coviolo di 800 mq. di superficie fondiaria, nonché alla compartecipazione alla realizzazione di dotazioni pubbliche per la frazione medesima:

- il progetto propone infatti la realizzazione e la cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico, che al momento della presentazione dell'istanza, risultava posta sul mappale 254 del medesimo foglio 164, il cui costo ammonta a complessivi € 76.948,00 come da computo metrico estimativo allegato al progetto P.G. 109027/2017 e come meglio risulta dagli elaborati sopracitati allegati alla richiesta di titolo abilitativo;

- il tecnico istruttore ha dato atto nel proprio referto, dell'acquisizione dei pareri da parte dei competenti servizi Servizio di Ingegneria, Servizio Mobilità e UOC Pianificazione Urbana che hanno segnalato alcune modifiche da apportare alla proposta progettuale come da verbale del 20/10/2017, richiedendo nello specifico di unificare l'ingresso sud del parcheggio con quello limitrofo esistente e che il marciapiede parallelo a Via F.lli Rosselli abbia una larghezza minima di 2,50 ml, in continuità con il marciapiede esistente a sud; tale soluzione dovrà essere realizzata rimuovendo la porzione esistente in autobloccante; dovrà inoltre essere garantito il corretto deflusso delle acque meteoriche, la finitura superficiale del parcheggio dovrà essere pavimentata e la delimitazione del parcheggio sul lato est dovrà essere realizzata con muretto o cordolo in c.a;

- in data 11/12/2017 i proprietari hanno presentato le integrazioni al progetto come richiesto dal Gruppo di lavoro istruttorio che dunque in data 15/12/2017 ha espresso parere favorevole al progetto nel suo complesso.

Rilevato inoltre che:

- la convenzione che prevede la cessione dell'area da destinare a parcheggi pubblici e l'impegno alla realizzazione delle opere (parcheggio) richiede anche, come impegno dei privati attuatori, il versamento di un contributo di € 20.000,00 come richiesto dall'allora dirigente del servizio Pianificazione e Qualità Urbana in data 24/03/2014 con lettera P.S. n. 1690, nella quale ha precisato che: *"la compartecipazione alla realizzazione delle dotazioni pubbliche per la frazione di Coviolo prevista dalle norme del RUE è da intendersi quale*

prestazione di opere o contributo economico per la realizzazione di dotazioni territoriali nella frazione di Coviolo, la cui esatta individuazione avverrà, nel rispetto della legislazione vigente, in sede attuativa, sulla base dell'esame, condotto dai competenti servizi, dei fabbisogni di implementazione e miglioramento della città pubblica, nel contesto urbano di riferimento, rapportati alla sostituibilità insediativa ed ambientale della trasformazione della porzione di territorio in oggetto. Da una prima analisi, effettuata in relazione alle esigenze oggi individuabili per la frazione si può stimare un contributo complessivo di € 20.000,00. Resta inteso che la presente valutazione dovrà essere confermata in sede di definizione della convenzione attuativa dell'intervento";

Ritenuto che:

- il contributo richiesto sia da considerarsi adeguato alle finalità proprie di cui all'articolo 3.1.2 del vigente RUE;

Precisato che:

- a garanzia dell'adempimento in ordine alla realizzazione del parcheggio come richiesto, dovrà essere presentata apposita fideiussione dell'importo pari al 100% del costo di realizzazione del parcheggio stesso e dunque di € 76.948,00.

Richiamato il referto della A.P. Attività edilizia sul territorio ambito 2 geom. Paolo Pellati in data 01/02/2018 con il quale si specifica che l'area destinata a funzioni di cui all'art. 3.1.2 "Attrezzature e spazi collettivi" (parcheggio pubblico) al servizio del centro della frazione di Coviolo dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune e risulta identificata al foglio 164 mappale 664 a seguito di Tipo frazionamento dell'Agenzia Entrate – ufficio provinciale di Reggio Emilia prot. n. 2712/2018 del 16/01/2018;

Verificato che la particella sopra identificata risulta interamente di proprietà della Sig.ra Biagini Paola nata a Reggio Emilia il 27/02/1950 ed ivi residente in via f.lli Rosselli 56 (CF:BGN PLA 50B67H223Y) .

Ritenuto pertanto di procedere all'approvazione di apposito schema tipo di convenzione che disciplini quanto sopra detto e regolamenti gli obblighi da parte degli stessi per la realizzazione sulla medesima area delle opere "Attrezzature e spazi collettivi" (parcheggio pubblico) previste in coerenza alle prescrizioni dei pareri sopra riportati;

Precisato inoltre che:

- sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

Richiamato inoltre l'atto P.G. n. 21355 del 19/05/2015 con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, in seguito a revisione organizzativa dell'Ente, attuata con le Delibere di Giunta n. 35212/188 del 15/10/2014 e n. 65 del 09/04/2015, ha conferito all'arch. Elisa Iori l'incarico di Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con decorrenza 01/06/2015 e fino al termine del proprio mandato;

Visti infine:

- il D.P.R. 380/2001;
- la L.R. 15/2013 e s.m.;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/2000;
- l'art.59 del vigente Statuto Comunale
- gli artt. 3 e 14 della sez . A) del vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi,

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni citate in premessa, il seguente schema di convenzione da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia ed i sigg.ri Biagini Paolo nato a Reggio Emilia il 15/08/1951 e e residente a Basilicanova di Montechiarugolo (PR) Via Prampolini 7 (CF. BGN PLA 51M15H223I) e Biagini Paola nata a Reggio Emilia il 27/02/1950 ed ivi residente in via f.lli Rosselli 56 (CF:BGN PLA 50B67H223Y) avente ad oggetto la realizzazione di un parcheggio pubblico e cessione gratuita di area destinata ad "attrezzature e spazi collettivi" a servizio della frazione di Coviolo, correlata all'intervento edilizio diretto per la costruzione di un edificio bifamiliare in via Giotto da Bondone come da istanza in atti al P.G. n. 109027/2017;
2. di dare atto che, in sede di stipula della presente convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, potranno essere inserite nell'atto tutte le eventuali indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire al meglio ed in ogni aspetto il negozio stesso, con facoltà di

provvedere altresì, al fine di addivenire ad una più completa ed esatta indicazione delle aree, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, nella individuazione e denominazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento;

3. di trasmettere copia del presente atto ai Servizi comunali interessati per i successivi adempimenti di competenza.
4. Di dare atto che con successiva determinazione dirigenziale si procederà ad allocare le risorse derivanti dal presente atto nel capitolo di entrata e di spesa individuato in sede di variazione al bilancio di previsione 2018, e che nel corso della prossima variazione di bilancio si procederà ad istituire appositi capitoli di entrata e di corrispondente spesa per la somma di € 20.000.00, quale contributo di compartecipazione alla realizzazione di dotazioni pubbliche per la frazione di Coviolo.

SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO E CESSIONE GRATUITA DI AREA DESTINATA AD “ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI” A SERVIZIO DELLA FRAZIONE DI COVILO.

Il giorno mese di dell'anno in Reggio Emilia,

presso il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia, ubicato in Reggio Emilia, Via Emilia San Pietro, 12,

tra:

- arch. ELISA IORI, nata a Reggio Emilia il 19/01/1971, domiciliata per la carica presso il Comune di cui appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Reggio Emilia, con sede legale 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'atto del Sindaco P.G. n. 21355 del 19/05/2015 ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, nonché dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

e

I signori:

Biagini Paolo nato a Reggio Emilia il 15/08/1951 e e residente a Basilicanova di Montechiarugolo (PR) Via Prampolini 7 (CF. BGN PLA 51M15H223I),

Biagini Paola nata a Reggio Emilia il 27/02/1950 ed ivi residente in via f.lli Rosselli 56 (CF:BGN PLA 50B67H223Y) ,

d'ora in poi denominati anche come soggetti attuatori.

Art. 1 – PREMESSE

Le premesse del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. del..... formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto, in attuazione dell'art.4.2.3. comma 5 (punto 4) delle NA del RUE vigente ed i correlazione alla presentazione del permesso di costruire 109027/2017:

1. la cessione gratuita a favore del Comune di Reggio Emilia, contestuale alla stipula del presente atto, di un'area di 800 mq di superficie fondiaria destinata alle funzioni di cui all'art. 3.1.2 del NA del RUE (attrezzature e spazi collettivi) posta nella frazione di Coviolo, e censita al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 164 mappale 664, da parte della proprietaria, sig.ra Biagini Paola, come sopra generalizzata, di seguito denominata anche "parte cedente";
2. l'impegno nei confronti del Comune di Reggio Emilia da parte dei sigg.ri Biagini Paolo e Biagini Paola, di seguito denominati anche soggetti attuatori, alla realizzazione sull'area sopra identificata di un parcheggio pubblico al servizio della frazione di Coviolo, sulla base del progetto correlato al permesso di costruire P.G. n. 109027/2017, avente ad oggetto la costruzione di un edificio bifamiliare in via Giotto da Bondone;
3. la prestazione delle necessarie garanzie finanziarie relative alla realizzazione del parcheggio pubblico sopra citato da parte dei soggetti attuatori;

4. la compartecipazione da parte dei soggetti attuatori alla realizzazione di dotazioni pubbliche per la frazione di Coviolo, mediante versamento di un contributo, contestualmente alla stipula della presente convenzione a favore del Comune di Reggio Emilia, quantificato in € 20.000,00 (ventimila).

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI .

Con il presente atto i signori Biagini Paolo e Biagini Paola 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.

I soggetti attuatori con il presente atto si obbligano quindi per se stessi e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree e degli immobili oggetto della presente convenzione, gli impegni assunti dai medesimi si trasferiscono anche ai successivi acquirenti.

I soggetti attuatori, e loro aventi causa, si obbligano pertanto 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 dell’intervento edilizio autorizzato con Permesso di Costruire P.G. n. 109027/2017 rilasciato il, e successive varianti “.*

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.

ART. 4 CESSIONE GRATUITA DELL’AREA DESTINATA AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (PARCHEGGIO PUBBLICO).

La Sig.ra Biagini Paola nata a Reggio Emilia il 27/02/1950 ed ivi residente in via f.lli Rosselli 56 (CF:BGN PLA 50B67H223Y) - parte cedente - contestualmente alla stipula della presente convenzione, cede gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, che accetta, l’area di 800 mq. di superficie fondiaria destinata alle funzioni di cui all’art. 3.1.2 delle NA del RUE (attrezzature e spazi collettivi) posta nella frazione di Coviolo, censita al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 164, mappale 664 (Tipo frazionamento prot. n. 2712/2018 del 16/01/2018).

L’area, da destinarsi a parcheggio pubblico per la frazione di Coviolo, risulta inoltre identificata graficamente negli elaborati di progetto alla tavola E-AR-08-01 (stato di fatto) e

alla tavola E-AR-09-01 (stato di progetto) allegati alla richiesta di P.d.C. in atti al P.G. n. 109027/2017 del 20/10/2017, presentata dai soggetti attuatori per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale costituito da due unità immobiliari indipendenti .

I soggetti attuatori Biagini Paolo e Biagini Paola, si obbligano a realizzare a loro cura e spese sull'area sopra identificata, oggetto di cessione gratuita al Comune, il parcheggio pubblico a servizio della suddetta frazione, come da progetto correlato alla richiesta di P.d.C. presentata per la costruzione di un edificio bifamiliare in via Giotto da Bondone con istanza P.G. n. 109027/2017 del 20/10/2017.

Il Comune di Reggio Emilia autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori a realizzare il parcheggio pubblico e le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) sull'area ceduta a tale scopo, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

Parti cedente, edotta delle sanzioni penali ed amministrative previste in materia dall'art. 76 del Testo Unico emanato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, omesse o incomplete, garantisce e dichiara quanto segue:

- la piena ed esclusiva proprietà dell'area in oggetto e che la stessa è priva di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.
- la piena titolarità e la libera disponibilità dell'area suindicata, nonché la sua completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.
- che saranno a suo carico gli oneri di qualsiasi natura a tutt'oggi maturati, anche se successivamente accertati.

Parte cedente dichiara inoltre, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia :

- che la destinazione urbanistica dell'area oggetto della presente cessione è quella risultante dal relativo certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Reggio nell'Emilia in data _____ che al presente atto si allega sub. _____
- che dalla data del rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
- 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.
- Proprietà e possesso materiale dell'area dateranno dalla stipula del presente atto.

ART. 4 -CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE PER LA FRAZIONE DI COVILO.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori versano al Comune di Reggio Emilia la somma di € 20.000,00 (€ventimila/00) a titolo di contributo per la realizzazione di dotazioni pubbliche territoriali di interesse generale per la frazione di Coviolo, come previsto dall'art.4.2.3. comma 5 delle NA del RUE e come richiesto con lettera in data 24/03/2014 P.S. n. 1690 dall'allora Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana.

Si dà atto che alla data di stipula della presente convenzione tale somma risulta interamente versata.

ART. 5 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità al permesso di costruire in atti al P.G.n. 109027/2017, le seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento al servizio della frazione di Coviolo, correlate all'intervento edilizio diretto consistente nella costruzione di un edificio residenziale bifamiliare sul mappale 254 del foglio 164; tali opere, in conformità a quanto previsto dall'art. A-23 della L.R. 20/2000, sono le seguenti:

- a) parcheggio pubblico a servizio della frazione di Coviolo, relativa segnaletica, percorso pedonale e aiuole spartitraffico, nonché i parcheggi a servizio dell'intervento residenziale;
- b) rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) pubblica illuminazione con almeno due punti luce sul parcheggio pubblico;
- d) 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 ;
- e) la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Poichè l'area sulla quale verrà realizzato il parcheggio pubblico dalla data di stipula della presente convenzione diverrà di proprietà comunale, da tale data il Comune si impegna a renderla immediatamente disponibile per il periodo necessario alla realizzazione delle opere e autorizza i soggetti attuatori ad eseguire le stesse.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di prescrivere / consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione ai soggetti attuatori e

compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di PDC; ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti. In tale ipotesi, detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori.

I Soggetti attuatori si impegnano fin d'ora a non porre eccezioni all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.

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

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

ART. 6 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Le caratteristiche tecniche e progettuali del parcheggio pubblico di cui all'elaborato E-AR-00-02 del 02/01/2018) e delle rimanenti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) sono quelle di cui al computo metrico estimativo allegato al progetto in atti al P.G. n.109027/2017, fatte salve le opere in regime di esclusiva da progettarsi da parte degli Enti gestori dei pubblici servizi.

Il progetto esecutivo dovrà essere conforme a quanto indicato nelle tavole di P.d.C. e redatto in ottemperanza:

- 1.alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;
- 2.alle prescrizioni previste dalla determina conclusiva della Conferenza dei Servizi del 20/10/2017 e precisamente;
- 3.ai capitolati speciali d'appalto del Comune e degli Enti e soggetti titolari della gestione dei pubblici servizi;
4. alle normative tecniche e ai regolamenti approvati relativi ad ogni tipologia di opera od impianto in vigore al momento della realizzazione delle opere.

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

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

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

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

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.

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

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

ART. 7 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

I soggetti attuatori si obbligano a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Tutte le opere inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere iniziate e entro i termini previsti nel Permesso di Costruire P.G. n. 109270/2017.

L'ultimazione del parcheggio pubblico dovrà avvenire entro e non oltre i 3 anni dal rilascio del permesso di costruire.

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

E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento 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.

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo ai soggetti attuatori e ai loro successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne ai

due lotti oggetto di intervento, 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. 12. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

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

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate.

La corretta esecuzione delle opere di cui all'art. 5 è condizione necessaria per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici residenziali.

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

La realizzazione delle "Attrezzature e spazi collettivi" nella fattispecie del parcheggio pubblico insistente sul mappale 664 del foglio 164, sarà sottoposta 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.

Con la comunicazione dell'inizio dei lavori del PDC in atti al PG. n. 109027/2017 dovrà essere comunicato il nominativo del Responsabile Coordinatore alla Sicurezza, nominato a cura e spese dei soggetti attuatori.

I soggetti attuatori ed i loro successori o 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.

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

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

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

Sono a carico dei soggetti attuatori gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal Collaudatore;
 - all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli Enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
 - alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- e, in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare a regola d'arte e rendere funzionali e collaudabili le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1).

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

La segnalazione certificata di agibilità potrà essere assentita solo a seguito del collaudo relativo alla infrastruttura al servizio della frazione di Coviolo cioè al parcheggio pubblico richiesto . Solo in via eccezionale, previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, l'agibilità potrà essere attestata anche a seguito della predisposizione, da parte del Collaudatore, di un verbale che attesti la piena funzionalità delle infrastrutture per l'urbanizzazione ritenute essenziali ai fini della fruizione del fabbricato.

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

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

La presa in carico da parte del Comune o degli Enti e soggetti preposti delle aree e delle opere previste in cessione 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.

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

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

In tal caso i Servizi competenti, riscontrate le difformità e/o i ritardi come da apposito referto tecnico redatto a cura del Collaudatore, provvederanno ad applicare le penali di cui al successivo art.12.

Art. 9. -CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE.

I soggetti attuatori, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), dovranno inoltre corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo delle opere stesse. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dal Comune e connessi alle attività e agli incarichi del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, gli attuatori dovranno provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 8.

ART. 10 -ELEMENTI E DATI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO EDILIZIO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie consistenti in un edificio bifamiliare da realizzarsi secondo le indicazioni contenute negli elaborati allegati al PDC P.G. n. 109027/2017 avverrà in base alla vigente normativa edilizia di cui alla L.R.15/2013 e s.m.

In particolare le parti danno atto che trattasi della realizzazione di due alloggi aventi i seguenti dati progettuali:

- SC max : $0,36 * 1010 \text{ mq} = 363,6 \text{ mq}$

- SC da progetto: 349,484 mq

Totale SU da progetto: 314,26 mq

P2 (p_publici) : $25\text{mq}/100 \text{ mq SU} = 314,36*(25/100)=n 78,59 \text{ mq} < 171 \text{ mq}$ (progetto)

P1 (p_privati) : $40\text{mq}/100 \text{ mq SU} = 314,36*(40/100)=n 125,74 \text{ mq} < 166,92 \text{ mq}$ (progetto)

Le parti danno atto che per quanto riguarda la costruzione dell'edificio bifamiliare potranno essere apportate varianti ai sensi della vigente disciplina in materia o chieste proroghe ai sensi dell'art. 22 della LR n.15/2013.

ART. 11-CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione riguardante il PDC per la parte afferente la costruzione dell'edificio bifamiliare ad uso residenziale, dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato:

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, si procederà allo scomputo della quota relativa al parcheggio pubblico ed alla relativa illuminazione pubblica in quanto le opere vengono direttamente realizzate dai soggetti attuatori; a fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà versato da parte del Comune ai soggetti attuatori. Qualora dopo il collaudo definitivo il costo di realizzazione delle opere risultasse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria stimato nel computo metrico estimativo allegato al PDC, i soggetti attuatori si obbligano a corrispondere al Comune il relativo conguaglio.
- 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. 12 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, i soggetti attuatori, e loro aventi causa, si impegnano a prestare prima del ritiro del Permesso di Costruire le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, a favore del Comune :

- al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione di "Attrezzature e spazi collettivi" (parcheggio pubblico) a servizio della frazione di Coviolo , sull'area censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 164, mappale 664, nonché individuato graficamente all'elaborato E AR-09-01 e descritto nel computo metrico estimativo E-AR-00-02 del PDC allegati al progetto di PDC, per un totale di Euro 76.948,00.
- fideiussioni a garanzia del pagamento del contributo di costruzione che verranno determinate in sede di rilascio del permesso di costruire.

Nel contratto fideiussorio che dovrà essere depositato in originale prima del ritiro del Permesso di Costruire, deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 secondo comma del C.C. ed in deroga all'art.1957 del C.C.; l'Istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta alla prima richiesta del Comune con ogni eccezione rimossa in deroga all'art.1945 del c.c.

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

ART. 13 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

Le garanzia finanziaria relativa alle infrastrutture per l'urbanizzazione riguardante il parcheggio pubblico, verrà svincolata con formale comunicazione del Comune ad avvenuta approvazione del collaudo definitivo e avvenuta presa in carico delle opere garantite dal parte del Comune.

ART. 14 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

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

a) Il mancato inizio dei lavori relativi al parcheggio pubblico, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore dei lavori stessi, per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 12 per la realizzazione delle opere.

d) La mancata ultimazione delle opere relative alla realizzazione del parcheggio pubblico nei termini previsti dal permesso di costruire comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 12 per la realizzazione delle opere.

ART. 15 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt.li 1453 e segg. C.C., si darà luogo alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 7 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare ai soggetti attuatori una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, i soggetti attuatori autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbligano a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 12, Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) non collaudabilità del parcheggio pubblico realizzato; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei soggetti attuatori rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti Uffici Tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a;

b) mancato pagamento dell'eventuale conguaglio degli oneri e/o del contributo di cui agli artt. 9 e 11 .

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune realizzerà le opere mancanti o non collaudabili, sull'area ceduta di cui al foglio 164, mappale 664 al fine di poter completare l'opera pubblica consistente nella realizzazione del parcheggio pubblico per la frazione di Coviolo.

I soggetti attuatori autorizzano ora per allora i lavori necessari sull' area stessa.

ART. 16-CONTROVERSIE

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

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

ART. 17-ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m..

Tutte le spese, imposte e tasse connesse e conseguenti la stipula del presente atto sono a carico dei soggetti attuatori, che invocano a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì a carico dei soggetti attuatori tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui all'art. 15.

I Soggetti attuatori dichiarano 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. 14- clausole penali e conseguenze degli inadempimenti e 15 risoluzione ed inadempimento, della presente convenzione.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Arch. Elisa Iori**