

ALLEGATO A : SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PUA AP 10.

Art.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Deliberazione Consiliare PG .N. _____ di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato P.U.A. Ap -10, localizzato in Via Nobel, d'innanzi identificato con l'acronimo "PUA", costituiscono parte integrante e sostanziale della Convenzione in oggetto.

Art.2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione per la realizzazione del PUA Ap-10 in variante al PRG 2001, relativo alle aree censite al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia, al foglio 46, mappali: 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, per una superficie catastale di 38.543 mq. come da tipo di frazionamento n° 2013/78943 del 24/07/2013. Tale superficie coincide con la superficie reale, appartenente per la quota maggioritaria al soggetto attuatore e precisamente la superficie identificata al Foglio 46 mappali 456, 457, 458, 459, 460, per una superficie catastale pari a mq. 36.620.

Le parti danno atto che con Decreto n. 316 del 29/04/2013 la Rete Ferroviaria Italiana RFI ha acquisito al patrimonio del Gruppo Ferrovie dello Stato gli immobili censiti in Comune di Reggio Emilia al foglio 46 ai mappali 454, 455, per consentire la manutenzione dell'infrastruttura principale tramite stradello di servizio alla stessa.

Art.3 – NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del PUA in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 54 della Norme di Attuazione del PRG 2001, sulla base della normativa di cui alla L.R. 47/78, e della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Il piano è tuttavia in variante al PRG 2001 ai sensi dell'Art. 3 della Legge Regionale 46/88 e s.m., in quanto prevede una diversa perimetrazione del comparto rispetto a quella evidenziata negli elaborati del PRG 2001, in conformità a quanto indicato nel vigente PSC – RUE.

La diversa perimetrazione comporta un aumento della superficie territoriale del piano ma non l'aumento della superficie utile; il carico urbanistico è stato infatti calcolato in riferimento alla Superficie Territoriale individuata dall'elaborato Pr10 "Album delle Aree di Trasformazione" del PRG 2001 e di conseguenza è rimasto invariato.

Dati di PUA :

Superficie territoriale da PRG 2001 mq. 30.345

Superficie territoriale del PUA in variante come da rilievo: mq. 38.543

Superficie Edificabile $Se = 50\%St = 19.271,50$ mq.

Verde Privato con Valenza Ecologica $Ve = 25\%St = 9.635,75$ mq.

Verde Pubblico di Compensazione $Vp = 25\%St = 9.635,75$ mq.

Indice di utilizzazione territoriale $Ut = 4.000$ mq./ha

Superficie Utile (calcolata sulla $St=30.345$ del Piano Ap-10 da PRG 2001)= 12.138,00 mq.

Usi Produttivi - Manifatturieri (U3/1,U3/2,U3/3) = 86,22 %Su = 10.466,90 mq.
 Usi Terziari (U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10) = 13,78%Su = 1.671,10 mq.

Parcheggi Pubblici di Urbanizzazione Primaria P2

Produttivo (U3/1,U3/2) 10.466,90 mq. richiesti n°42 p.a. Progetto n°43 p.a.

Terziario (U2/4) 921,10 mq., richiesti n°15 p.a. Progetto n°15 p.a.

Commercio all'ingrosso (U2/8) Mq 750,00 Richiesti n°8 p.a. Progetto n°8 p.a.

Sommano

Progetto n°66 p.a.

La normativa di Piano Urbanistico Attuativo, in conformità a quanto previsto nella normativa di PRG 2001, prevede la totale monetizzazione del Verde Pubblico da convertire in Verde Ecologico.

Verde Ecologico Ve = 9.635,75 mq.

Verde Pubblico che si converte in Ve = 9.635,75 mq.

Verde ecologico complessivo = 19.271,50 mq.

Aree per urbanizzazione primaria da cedere o su cui costituire servitù di uso pubblico interne al comparto:

Strade e pista ciclopedonale (2.367,00 mq.) parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) interni al comparto (832,00 mq) area verde (1.161,00 mq.) e cabina ENEL (31,00 mq.) = sommano 4.391,00 mq.

Superficie fondiaria Sub-comparto 1 Lotti 1-2 19.930,00 mq.

Superficie fondiaria Sub-comparto 2 Lotti 3-4 11.765,00 mq.

Area comune ai Lotti 1-2 534,00 mq.

Totale Superficie fondiaria 32.229,00 mq.

Indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0,37$ mq/mq

Numero addetti = 76

Le parti danno atto che in sede di rilascio del Permesso di Costruire sarà consentito modificare, senza che ciò costituisca variante urbanistica, le quote di usi ammessi, fermo restando la superficie utile di comparto e il rispetto delle prescrizioni delle NA del P.R.G. relative agli *usi regolati*, nonché le condizioni specificate all' Art. 8.1 delle N.T.A. del PUA.

Art. 4 – IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Gli oneri a carico del soggetto attuatore per la realizzazione del PUA consistono:

- a) nell'impegno a cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia o a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune e/o a favore degli Enti erogatori di Servizi sulle aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (aree per opere di urbanizzazione primaria) interne al comparto;
- b) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno del comparto;
- c) nella realizzazione della quota di Verde Privato prevista all'interno del comparto, comprensiva della quota parte derivante dalla monetizzazione del Verde Pubblico,

individuato tutto come significativo verde di ambientazione delle infrastrutture esistenti;

- d) nella monetizzazione del verde pubblico;
- e) nella presentazione, contestualmente al progetto delle opere di urbanizzazione, di uno studio di fattibilità della pista ciclabile che dovrà essere predisposto a cura e spese del soggetto attuatore sulla base delle informazioni tecniche in possesso dell'Amministrazione Comunale, senza ulteriori oneri a carico del Comune e in particolare per la redazione di rilievi planimetrici e altimetrici, se non già in possesso;
- f) nell'assunzione di costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico amministrativo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di competenza dell'Amministrazione Comunale;
- g) nell'impegno a contribuire pro quota alle spese per la realizzazione dell' "Estensione e potenziamento rete fognaria e impianti di depurazione" come da Delibera di Giunta Comunale PG 12447 del 03/07/2006, come meglio specificato al successivo art.8 della presente convenzione;
- h) nell'assunzione della eventuale quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e della totalità degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- i) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie;
- j) nel ripristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

Art.5 - IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In considerazione del fatto che il dimensionamento e la localizzazione della pista ciclabile in progetto dovrà essere meglio dettagliata in sede di progettazione esecutiva, il soggetto attuatore, proprietario delle aree di urbanizzazione primaria del PUA, con il presente atto si impegna a cedere al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, l'area destinata a tale scopo, attualmente identificata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 46 con i mappali 460 e 458, previo ulteriore frazionamento a cura e spese del medesimo soggetto attuatore.

Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrate) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intenderanno riferiti al momento della cessione stessa delle aree.

Il soggetto attuatore garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, sostenendone le relative spese di cancellazione ed esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la propria personale e completa responsabilità obbligandosi a ripristinare, prima del collaudo, le infrastrutture esistenti e quelle eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Art.6 - IMPEGNO ALLA COSTITUZIONE DI SERVITU' AD USO PUBBLICO

In conformità al parere espresso dai competenti Uffici Comunali, formulato in sede di Conferenza dei Servizi nella fase autorizzativa del PUA e in considerazione di quanto previsto all'Art.5 della presente convenzione, il soggetto attuatore si impegna a costituire servitù di uso pubblico sulle aree poste all'interno del comparto, destinate a viabilità e parcheggi di urbanizzazione primaria, localizzate a nord dei due sub-comparti 1 e 2, attualmente identificate al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 46 con i mappali 458 e 460; la costituzione di servitù di uso pubblico avverrà successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della fideiussione delle opere di urbanizzazione, previo frazionamento delle aree a cura e spese del soggetto attuatore.

In tal caso, l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di dette opere restano a carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa; il soggetto attuatore si obbliga altresì a menzionare per esteso detto onere in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese nel PUA.

Art. 7 –MONETIZZAZIONE DELLE AREE A VERDE PUBBLICO

Ai sensi dell'art. 54 delle N.A. del P.R.G.2001, le aree a verde pubblico che competono al piano e che non vengono cedute assommano a complessivi mq 9.635,75.

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro 15,00 al metro quadro, così come previsto dagli appositi provvedimenti.

Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree, risulta essere il seguente: $\text{mq.}9.635,75 \times \text{Euro}/\text{mq.}15 = 144.536,25$

(Eurocentoquarantaquattromilacinquecentotrentasei/25).

La suddetta somma di Euro 144.536,25 (Eurocentoquarantaquattromilacinquecentotrentasei/25) deve essere corrisposta

contestualmente alla stipula della presente convenzione, a titolo di monetizzazione, in luogo della cessione delle aree a verde pubblico.

Le parti danno atto che la realizzazione del verde privato nel suo complesso, comprensivo della superficie monetizzata, costituisce un'opera di particolare importanza nel progetto di ambientazione delle infrastrutture esistenti; per cui la piantumazione di tali superfici sarà correlata all'accensione di una fideiussione, al pari della realizzazione del verde pubblico, in relazione alle sistemazioni a verde e relative piantumazioni inerenti la zona Nord del comparto, così come individuata nella tav.06 di PUA. In relazione alla piantumazione dei lati sud, est ed ovest i richiedenti dei singoli Permessi di Costruire si impegnano alla realizzazione del verde localizzato all'interno delle superfici fondiarie, in conformità a quanto evidenziato nelle tavole di PUA e meglio dettagliato nel progetto delle opere di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì a menzionare per esteso detto onere in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese nel PUA.

Art.8 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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 seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto:

1. parcheggi, strade, marciapiedi;
2. gasdotto e acquedotto;
3. linee elettriche e telefoniche;

4. fognature;
5. illuminazione pubblica;
6. attrezzatura a verde.
7. altro, (teleriscaldamento, cablaggio, ecc.)

Il soggetto attuatore si impegna altresì a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto costituite dalla immissione delle viabilità di accesso al comparto da via Nobel, nonché a presentare, contestualmente al progetto delle opere di urbanizzazione lo studio di fattibilità inerente la prosecuzione della ciclabile interna al comparto, fino alla Via dei Gonzaga, nei termini indicati al precedente art.4 punto e).

La progettazione esecutiva dovrà essere redatta secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa sui LL.PP. (decreto legislativo 163/2006 e relativo regolamento di attuazione), in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli uffici tecnici comunali, anche in relazione al contesto generale dell'intervento e dei programmi dell'Amministrazione Comunale.

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

Il soggetto attuatore si impegna, in sede di presentazione dei singoli permessi di costruire dei fabbricati, a contribuire pro quota alle spese per la realizzazione degli interventi fognari identificati dalla Delibera di Giunta Comunale PG.n.12447/186 del 13/07/2006, i cui costi vengono di seguito esplicitati: € 7,50/mq di superficie utile produttiva e € 15,00/mq di superficie utile polifunzionale da quantificare correttamente in base alle destinazioni d'uso in fase attuativa.

E' riconosciuta inoltre al Comune, nell'ambito della presente convenzione, la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione alla Ditta lottizzante e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di piano particolareggiato. 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 dalle competenti Aziende speciali. 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 prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezzario della Camera di Commercio di Reggio Emilia.

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

Il soggetto attuatore dovrà provvedere a consegnare, su supporto informatico, secondo le modalità che l'Amministrazione Comunale indicherà, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e, una volta terminato l'intervento, dovrà produrre all'Amministrazione Comunale, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere "come costruite".

Art.9 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole del PUA, ai rispettivi disciplinari tecnici, nonché a quanto stabilito dalle "Prescrizioni per la realizzazione delle opere di U1" e dal "Capitolato Speciale d'Appalto - Specifiche tecniche prestazionali per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria" del Comune di Reggio Emilia.

Art. 10 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Contestualmente o prima della realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, le seguenti opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche, ecc..

E' possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali che dovranno essere individuati nel progetto.

Nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, potranno essere indicati tempi più lunghi per l'ultimazione dei relativi lavori, rispetto ai previsti 3 anni, che dovranno comunque essere concordati con i competenti Uffici Comunali.

All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere, per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete, l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate; tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione e inserita nell'atto di concessione.

Art.11 - REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, sarà inoltre nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione", scelto fra i tecnici dell'Amministrazione Comunale, 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 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.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato o all'interno dei competenti Uffici Comunali o all'esterno e incaricato con atto dell'Amministrazione Comunale.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà inoltre contenere anche il nominativo del "Responsabile Coordinatore alla Sicurezza", nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore ed i suoi successori o aventi causa, sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, 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 dall'Amministrazione.

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

Previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, al fine del rilascio dell'agibilità di parte dei fabbricati, potrà essere rilasciato il collaudo parziale, da parte del Collaudatore stesso, finalizzato alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei fabbricati di cui viene richiesta l'agibilità.

Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 6 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo e comunque entro 1 anno dalla suddetta comunicazione di ultimazione dei lavori qualora questi non siano stati contestati.

La manutenzione di dette opere, resterà a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle medesime da parte del Comune, ad eccezione di quanto previsto al precedente art.6 ultimo comma della presente convenzione.

I concessionari 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 c.c. entro i limiti ivi contenuti.

Art.12 – CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, 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 dall'Amministrazione Comunale 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 al precedente art.11.

Art. 13– CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione andrà corrisposto dal soggetto attuatore, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire sulla base delle tabelle parametriche regionali, dei loro eventuali aggiornamenti e delle relative delibere attuative del Comune.

Art.14 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore, contestualmente alla stipulazione della presente convenzione attuativa per atto pubblico, presta fideiussione a favore del Comune di Reggio Emilia o polizza cauzionale rilasciata dalle imprese autorizzate, pari al 30% (trenta per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di Piano.

Conseguentemente la fideiussione ammonta a € 234.612,64 x 0,30 = € 70.383,79 arrotondato a Euro 70.384,00 (settantamilatrecentootantaquattro/00).

Analogamente, il soggetto attuatore si impegna a prestare fideiussione pari al 100% del costo di realizzazione del verde privato di ambientazione, di cui al precedente art.7, pari a € 29.005,40, arrotondato a € 29.005,00.

Inoltre, il soggetto attuatore si impegna a prestare fideiussione a favore del Comune di Reggio Emilia o polizza cauzionale rilasciata dalle imprese autorizzate al momento del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria, per la realizzazione della pista ciclabile posta all'interno del comparto, per un importo pari al 30% del costo dell'opera a conguaglio della fideiussione di cui al precedente comma 2.

Nei contratti fidejussori, che dovranno essere depositati al momento del trasferimento in atto pubblico della presente convenzione deve essere escluso il beneficio della preventiva

escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. secondo comma e l'Istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

Art.15 - CESSAZIONE DELLE GARANZIE PRESTATE

La garanzia finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 14, cesserà ad avvenuto pagamento di quanto previsto all'art.12 della presente convenzione nonchè:

- ad avvenuto collaudo e presa in carico delle stesse e ad avvenuta cessione nonchè costituzione di servitù di uso pubblico, per le opere di urbanizzazione primaria;
- ad avvenuta realizzazione delle piantumazioni concordate nel verde privato sul lato nord, per la fideiussione relativa alle stesse.

Qualora il soggetto attuatore non realizzi il verde privato di ambientazione nei termini previsti dal PdC delle opere di urbanizzazione, il Comune procederà all'escussione della fideiussione relativa al verde privato di proprietà del soggetto attuatore e suoi aventi causa. Il soggetto attuatore o suoi aventi causa, in tal caso autorizza ora per allora, il Comune a realizzare il verde di ambientazione sulle aree di sua proprietà.

Art.16 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del Piano Particolareggiato di iniziativa privata ed alla vigente normativa edilizia.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi che li riguardano, saranno possibili senza dover procedere a varianti al Piano nel rispetto delle procedure stabilite nelle relative N.T.A.

Art.17 - ESECUZIONE DEL PIANO E RILASCIO DEL TITOLO ABILITANTE ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Il rilascio del titolo abilitante alla costruzione degli edifici previsti dal Piano, potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

Le parti danno atto che nell'ottica delle previsioni del PPA 2006-2010, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n.24911/289 del 21/12/2006 e ancora in vigore fino all'entrata in vigore del primo POC, la percentuale di realizzazione della superficie utile afferente all'intero PUA, è pari al 100% della capacità edificatoria, in quanto il presente Piano soddisfa l'interesse pubblico mediante la sistemazione del fronte di Via Nobel, tramite la realizzazione dell'ambientazione stradale, oltre a contribuire alla realizzazione del collettore fognario (Via Nobel – Via Salimbene da Parma) nei termini previsti al precedente art.7, nonché con la predisposizione dello studio di fattibilità per il completamento della pista ciclabile fuori comparto fino a Via dei Gonzaga .

Art.18 - AGIBILITÀ' DEI FABBRICATI

L'agibilità dei fabbricati del PUA, potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, o di collaudo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

Art.19 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI

Il soggetto attuatore si impegna a richiedere titolo abilitante alla realizzazione di parte o tutte le opere di urbanizzazione primaria nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente convenzione. Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e costituzione di servitù ad uso pubblico delle stesse al Comune ed agli Enti ed Aziende interessate, nonché di realizzazione degli edifici previsti nel piano di cui trattasi, viene stabilito in 10 anni dalla data di approvazione del Piano medesimo.

Art.20 - RAPPORTI TRA IL SOGGETTO ATTUATORE ED I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate, il soggetto attuatore potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

In questo caso il soggetto attuatore che stipula la presente convenzione resta solidalmente responsabile nei confronti del Comune di Reggio Emilia di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sino al completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'Art. 8.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad una alienazione unitaria e globale dei lotti oggetto della presente convenzione, potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza il permanere della responsabilità solidale col conseguente svincolo delle fidejussioni prestate, previa sostituzione con la nuova fidejussione dell'acquirente subentrante.

Il Soggetto Attuatore si impegna a trascrivere per esteso le clausole relative all'impegno alla costituzione di servitù di uso pubblico e/o di cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale e/o degli Enti e Aziende erogatrici di servizi, in tutti i successivi atti di compravendita.

Art. 21 - ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dalla ditta lottizzante che ne curerà la registrazione e la trascrizione.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto di stipula e a quello successivo di registrazione, sono a carico del soggetto attuatore.

Art. 22 - CONTROVERSIE

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

Art. 23 - SANZIONI

In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

Inoltre il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo.
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

- c) mancato pagamento, al Comune di Reggio Emilia, dell'eventuale conguaglio di cui all'ultimo comma dell'art.12.
- d) mancata cessione/costituzione della servitù di uso pubblico di cui al precedente articolo 6;
- e) mancata realizzazione del verde di ambientazione stradale di cui al precedente art.4.

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

Il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa, proprietario delle aree, autorizza, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.