

ALLEGATO F)

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DI PDC CONVENZIONATO ALL'INTERNO DI PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 1, LETTERA B) DELLA L.R. N. 24/2017 RELATIVO AL PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE/AMPLIAMENTO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE DELL'AZIENDA' P.A. S.p.A

Il giorno ___ il mese ___ dell'anno 2019, in Reggio Emilia,

tra l'Arch. Elisa Iori domiciliata per la carica presso il Comune di riferimento, 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 0014592035, e ciò nella sua qualità di Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, a questo atto autorizzata dall' Atto del Sindaco in data 08/03/2019 con atto PG.n. 48597;

e

il Sig. BENETTI ALBERTO il quale interviene in nome, conto e rappresentanza della società: "PA S.p.A", con sede in Rubiera Via Milano n.13 iscritta nel Registro Imprese di Reggio Emilia al n. REA 156319(P.IVA: 01035950359), di seguito anche indicata come "soggetto attuatore" proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni di Reggio Emilia al foglio 248 mappali 418-421-424-434-436-465 -611-612-626

Le parti come sopra rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO:

- che la vigente strumentazione per il governo del territorio comunale introdotta dalla Legge Regionale n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" è costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Piano Operativo Comunale (POC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che con deliberazione di Consiglio Comunale I.D.70 del 06/04/2011 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica, entrati in vigore il 25/05/2011 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 77;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale ID.52 del 17/03/2014 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 119 del 23/04/2014, di cui è stata approvata la prima variante con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104 del 06/05/2015;
- che in data 01/01/2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24/2017 sulla tutela ed uso del territorio a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340/2017;
- che in particolare il Capo V della citata legge "Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti" disciplina all'art. 53, comma 1,

1 B

- lettera b) il procedimento unico per *“interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività”*;
- che l'articolo 53, al comma 2, specifica altresì che *“L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente: a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente; b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;c) [omissis]”*;
 - che in data 30/08/2018 la ditta PA S.p.A”, ha inoltrato con PEC in atti al P.G. n. 109718/2018, e successive trasmissioni, la richiesta di avvio del procedimento unico di cui all'art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. n. 24/2017 per ampliare il proprio stabilimento produttivo in variante al PSC e al RUE;
 - precedentemente la summenzionata Ditta aveva stipulato in data 01.08.2016 apposita convenzione a ministero Notaio Dr. Filippo Arleoni, per lo sviluppo della parte del complesso produttivo esistente di cui al mappale 465 del foglio 248 oggetto della presente convenzione;
 - che in data 18/03/2019 con deliberazione consiliare ID. n. _____ si è preso atto della determinazione conclusiva espressa nel verbale della Conferenza dei Servizi e si è ratificato l'assenso prestato dal rappresentante del Comune di Reggio Emilia nella determinazione stessa in merito alla variante agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (PSC e RUE) nell'ambito del procedimento unico ex art.53 comma1 lett.b) della L.R.24/2017 riguardante il progetto di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente della ditta PA S.p.a. i cui elaborati sono stati modificati a seguito delle conclusioni della Conferenza di Servizi;
 - che in data _____ è stato pubblicato sul BURERT l'avviso di avvenuta efficacia delle suddette varianti urbanistiche e conclusione della conferenza servizi;
 - che deversi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del PdC in parola, composto dagli elaborati di seguito elencati;

DATO ATTO:

- che il permesso di costruire in atti al PG. n. 109718/2018 è costituito dagli elaborati cartografici e normativi allegati alla suddetta istanza così come modificati ed integrati a seguito del procedimento unico di cui all'art.53 della LR.n.24/2017;
- che l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Deliberazione Consiliare ID. n..... del... 18/03/2019 di ratifica delle varianti agli strumenti della pianificazione territoriale vigente in conformità ai contenuti della determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento relativo all'ampliamento del complesso produttivo esistente in Reggio Emilia, località Bagno, - con accesso da via Milano 13 in Comune di Rubiera, di proprietà del soggetto attuatore.

Il compendio immobiliare di proprietà della PA S.p.A. insiste su area censita al foglio 248 mappale 465, ed è attualmente destinata dal RUE come ASP2 (in parte) e dal PSC come ASP_N1-20 (in parte), oggetto di precedente convenzione del 01/08/2016, mentre l'ampliamento oggetto della presente convenzione insiste su area censita al medesimo foglio 248 ai mappali 418-421-424-434-436-611-612-626-465 parte e che in virtù della deliberazione consiliare ID n.... sopraccitata sono ora classificati come Asp2 - ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere.

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del PdC in atti al PG.n. 109718/2018, in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni edilizie del RUE vigente e delle leggi regionali vigenti in materia con particolare riferimento all'art. 53 della L.R. 24/2017 ed alla legge regionale 15/2013.

Dati del Permesso di Costruire convenzionato:

Superficie territoriale St in proprietà del soggetto attuatore	mq. 32.751
Superficie fondiaria Sf esistente assoggettata ad intervento diretto	mq. 16.851
Sc relativa ai diritti edificatori in essere 0,6 * 16851,00	mq. 10.110,00
Sc su area fondiaria esistente oggetto di variante	mq. 1.073,53
Sc relativa al totale dei diritti edificatori DE su Sf esistente	mq. 11.183,53
Indice di Utilizzazione fondiaria Uf relativo al De diritto edificatorio	mq./mq. 0,66
Sc già realizzata su ASP 2	mq. 9.787,40
Sc già realizzata su ASP 2 + Sc su area fondiaria esistente oggetto di variante	mq. 10.860,93
Sc residua al totale dei diritti edificatori DE su Sf esistente	mq. 322,60
St di riferimento per l'applicazione dell'indice DE su area in variante	mq. 15.900
Indice di Utilizzazione Territoriale Ut relativo al Diritto Edificatorio DE	mq./mq. 0,46
Sc relativa al Diritto Edificatorio DE su ST in variante:	mq. 7.232,45
Su ai fini del calcolo degli standard urbanistici	

Usi previsti:

- C1 mq. 1.042,92 – su area fondiaria esistente oggetto di variante;
- C1 mq. 6.891,59 – su area in variante;

Parcheggi di U1 (P2) in progetto: $(1.042,92+6.891,59) = 7.934,51 / 100 \times 10 = 793,45$ mq da monetizzare

N° addetti = 170

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

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

Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della

convenzione, gli obblighi assunti dal medesimo si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni - di cui al successivo comma.

Il soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: *“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data _____ e trascritta in data _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all’attuazione del PdC in atti al PG.n° 109718/2018”.*

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall’acquirente ai sensi dell’art.1341 C.C, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PdC, fermo restando che le aree oggetto di variante non potranno essere oggetto di frazionamento e di successiva lottizzazione e vendita in conformità al progetto edilizio in atti al Pg.n 109718/2018 per un periodo di anni 5 decorrenti dalla stipula della presente convenzione.

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

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

Ai sensi della legislazione vigente, il soggetto attuatore, per la realizzazione delle opere correlate al PdC in atti al PG.n.109718/2018, si obbliga nei confronti del Comune:

a corrispondere i seguenti contributi:

- contributo destinato ad ERS come previsto dal successivo articolo 7;
- contributo straordinario di cui al successivo art. 8;
- compensazione dei crediti volontari di carbonio di cui al successivo art. 9 e 12;
- contributo di costruzione di cui al successivo art. 14;
- alla monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 come previsto dal successivo art.10;
- alla realizzazione del verde privato con Ip 100% come previsto dal successivo articolo 13;

a progettare e realizzare le seguenti opere:

- dotazioni ecologico-ambientali, nella fattispecie la fascia di ambientazione lungo il perimetro dell’intervento con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.13;
- ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l’urbanizzazione (U1) entro e fuori comparto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori di realizzazione dell’ampliamento;

ad assumere i seguenti costi:

- costi relativi alle operazioni catastali e ogni spesa, 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.17;
- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 15.

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

La presente convenzione ha una validità di anni 5 a decorrere dalla stipula della presente convenzione.

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegna:

- a stipulare la presente convenzione e a ritirare il permesso di costruire entro e non oltre i 60 gg dalla notifica di rilascio pena l'annullamento delle previsioni di variante urbanistica di cui alla deliberazione CC.ID.n. ...del 18/03/2019 pubblicata sul BURERT il giorno... ;
- a dare inizio ai lavori delle opere di sistemazione, piantumazione e arredo delle dotazioni ecologico-ambientali, da realizzarsi a loro cura e spese, entro e non oltre mesi 12 mesi dal ritiro del permesso di costruire pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 15;
- ad ultimare le opere di sistemazione, piantumazione e arredo delle dotazioni ecologico-ambientali entro il termine massimo di mesi 36 dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 15.

ART. 7- CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DESTINATI ALLA EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore versa al Comune una somma pari € 6.977,95 arrotondata a 6.978,00 a titolo di contributo per la realizzazione di ERS, così determinato: Sc 1073,53 x 6,50 €/mq di Sc.

Tale contributo è dovuto in quanto parte della Sc di progetto afferisce al magazzino verticale, già realizzato con intervento in POC approvato con delibera C.C ID.n. 9170/52 del 17/03/2014, che insiste su un'area "urbanizzabile". Tale superficie, in sede di POC afferiva a Superficie accessoria, ora rettificata quale Superficie Utile e dunque soggetta a contributo destinato a Ers, in coerenza alla scheda POC dell'ambito ASP_N1-20. (valore unitario assunto a 6,5 € definito dai "Criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuatori previsti dalla L.R.20/2000 e smi" approvati con DG ID.n. 62 del 10/04/2013).

ART. 8 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO PREVISTO DALL' ART.16 DEL DPR 380/2001

Il contributo di cui all'art.16 del D.P.R.380/2001 è stato calcolato in € 386.059,00= utilizzando l'allegato A) alla delibera CC ID.n. 78 del 16/07/2018 come meglio illustrato nella relazione "*Prospetto Calcolo Oneri, Monetizzazione P2, Contributo Straordinario*".

Poiché l'intervento in argomento ricade in quanto ad accessibilità sul territorio del Comune di Rubiera, si conviene di contribuire alla riqualificazione della viabilità di accesso al comparto industriale, disponendo che quota parte del suddetto contributo pari a € 40.000,00 dovrà essere direttamente versata dal soggetto attuatore al Comune di Rubiera con le modalità e le tempistiche da questo stabilite.

Conseguentemente contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore versa al Comune di Reggio Emilia la rimanente somma di € 346.059,00 come meglio specificato nella relazione denominata "*Prospetto Calcolo Oneri, Monetizzazione P2, Contributo Straordinario*".

Tale contributo verrà destinato prioritariamente dal Comune alla realizzazione di apposita infrastruttura consistente in un tratto di pista ciclopedonale nella frazione di Gavasseto per migliorare le connessioni di mobilità sostenibile tra le frazioni del Comune.

ART. 9 ACQUISTO DI CREDITI VOLONTARI DI CARBONIO

Il soggetto attuatore si impegna per quanto attiene la compatibilità ambientale dell'intervento produttivo nel suo complesso e coerentemente alla scheda del POC ASP N1_20 (che indicava che il contributo di piantumazione potesse risolversi nella partecipazione ad eventuali progetti di forestazione urbana e o all'acquisizione di crediti volontari di emissione per un importo complessivo di € 6.249,67) a realizzare l'intervento di piantumazione e forestazione urbana di cui al successivo articolo 13.

ART. 10 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI DI TIPO P2.

Le aree destinate a parcheggi di uso pubblico di tipo 2 che competono all'intervento di ampliamento della ditta P.A. S.p.a. e che non vengono cedute ma monetizzate assommano a complessivi mq. 793,45.

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare complessivo di Euro - 142,00 al mq., di cui € 45,00 X 0,6 = 27,00 euro come costo dell'area e € 115,00 per la realizzazione dei parcheggi, così come previsto dagli appositi provvedimenti.

Il fabbisogno di parcheggi P2 per l'intervento di ampliamento corrisponde a 10mq/100mq Su: $7.934,51 / 100 \times 10 = 793,45$ mq. Il valore della monetizzazione è pari a: $793,45 \times 142,00 = € 112.669,90$

Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente: $mq. 793,45 \times 142,00 = € 112.669,90$.

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

ART. 11 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Le parti danno atto che l'intervento di ampliamento di cui al progetto relativo al permesso di costruire PG.n. 109718/2018 non comporta la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a scomuto oneri.

Il soggetto attuatore si obbliga solo a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità al progetto esecutivo ed alle richieste specifiche emerse in sede di Conferenza dei servizi a realizzare le seguenti opere interne al comparto:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) – la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia;
- d) la circolazione interna al lotto, gli spazi e i percorsi pedonali e la relativa segnaletica;
- e) la sistemazione e piantumazione del verde di arredo che costituisce la fascia di ambientazione stradale lungo il perimetro dell'intervento;
- f) vasca di laminazione
- g) 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;
- h) la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Qualora le aree necessarie all'allacciamento alle reti preesistenti 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.

ART. 12 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'articolo 11, lettere a-b-c- ed i relativi allacciamenti sono riservati per disposizione normativa o convenzionale agli Enti e soggetti preposti, che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano la progettazione esecutiva, il collaudo tecnico e funzionale e la manutenzione.

In particolare per quanto riguarda il riposizionamento del tratto fognario all'interno dell'area di progetto, si rimanda agli enti competenti per l'espressione di parere. Dovrà essere costituita servitù a favore dell'Ente gestore, a seguito di realizzazione e collaudo della infrastruttura e dovrà essere cancellata la servitù in essere sul tratto dell'infrastruttura da eliminare.

La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo delle opere eseguite in regime di esclusiva sono di norma soggetti ai medesimi termini temporali previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

Sarà obbligo del soggetto attuatore del PdC curare il coordinamento con gli Enti e i soggetti preposti ai fini del rispetto dei suddetti termini.

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 PdC con le stesse modalità previste per le altre infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

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 PdC.

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

ART.13 REALIZZAZIONE DEL VERDE DI COMPARTO E DELL'INTERVENTO COMPENSATIVO FUORI COMPARTO.

Nell'ambito del progetto edilizio in atti al PG.n. 109718/2018 sono ricompresi gli obblighi di sistemazione, piantumazione e arredo del verde privato e la fascia di ambientazione a perimetro del comparto nonché dell'intervento compensativo fuori comparto come in seguito descritto.

Resta inteso che il titolare del titolo abilitativo rimane unico responsabile della area verde del comparto produttivo che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

In particolare, il soggetto attuatore in conformità al verbale conclusivo della conferenza dei servizi nell'ambito del procedimento unico conclusosi con la deliberazione di CC ID.n. del 18/03/2019 si impegna a:

- a) mantenere lo stradello a sud, antistante il Cavo Tassarola e via Palazzeschi con le caratteristiche delle carraie agricole e in ogni caso sempre precluso all'accesso

veicolare, così come già previsto nella convenzione urbanistica attuativa del PPC ASP_N1-20 del 01/08/2016 (rep.N.898, racc.n.558) a ministero Notaio Dr. Arleoni.

b) a rimuovere n.3. piante del genere "quercus" presenti nell'area adiacente al lato Sud del vecchio complesso P.A. S.p.A. a causa della loro incompatibilità con la progettazione dell'ampliamento dello stabilimento industriale e in fase esecutiva valutare la possibile ricollocazione almeno della quercia più antica, segnalata in cartografia alla tav C14_REV4_Planimetria_Progetto_verde con numero "3", assicurando nello spostamento l'idoneo protocollo procedurale al fine di garantirne l'attecchimento. A tal fine in sede di presentazione del permesso di costruire in atti al PG.n.109718/2018 è stata presentata anche la necessaria domanda di abbattimento (istanza A13) sulla base del vigente regolamento del verde, la tavola di cui all'elaborato C14) e la relazione tecnica di cui all'elaborato B12);

c) a rispettare quanto altro previsto nella praticata relazione tecnica allegata al PDC riguardante il progetto del verde (B12);

Le parti danno atto che l'agibilità dei fabbricati potrà essere assentita solo a seguito dell'esatta esecuzione e collaudo delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e della realizzazione del verde di comparto come previsto nel presente articolo.

Inoltre il soggetto attuatore si impegna con il presente atto:

d) a realizzare un Intervento compensativo con realizzazione di forestazione urbana in area posta a Baragalla censita al Fg. 211, mapp. 1205 e destinata ad attrezzature e spazi collettivi (art. 3.1.2 rue) di proprietà del Comune di Reggio Emilia, finalizzato prioritariamente alla realizzazione di un frutteto di piante antiche secondo le regole dell'agricoltura biologica, oppure ad altro progetto che verrà indicato dai competenti uffici comunali in sede di rilascio del permesso di costruire per un ammontare pari a € 16.800,00, come risulta dalla planimetria e relazione finanziaria del dicembre 2017 allegata al precedente PDC PG.n. 20581/2016 e redatta dal progettista incaricato dalla proprietà, Studio Antares Srl, e ritenuta congrua da parte dei competenti uffici comunali; La suddetta somma ricomprende:

- la sistemazione generale dell'area, con sfalcio, pulizia, rimozione degli arbusti incongrui;
- realizzazione di rampa di accesso in materiale arido per consentire l'accessibilità all'area dei mezzi;
- realizzazione di pozzo irriguo, completo di pompa, collegamento elettrico alla rete di p.i.;
- realizzazione di ala gocciolante;
- realizzazione di tabelloni didattici.

- la fornitura di 120 essenze, lo scavo e messa a dimora delle piante, la realizzazione di area d'accesso.

Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore ed i loro aventi causa a realizzare le opere di piantumazione, sulle aree per attrezzature e spazi collettivi di sua proprietà e poste in località Baragalla. I lavori di piantumazione in area Baragalla

dovranno iniziare entro un anno dal dal ritiro del permesso di costruire PG.n. 109718/2018 e dovranno terminare entro 3 anni da quella data.

La presa in carico da parte del servizio Ingegneria e Manutenzioni del Comune delle suddette piantumazioni avverrà decorsi 3 anni dalla piantumazione previa verifica di attecchimento delle piante e siepi, nonché del buono stato dell'area.

ART. 14 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, essi sono dovuti in quanto il soggetto attuatore non realizza infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) interne ed esterne al comparto a servizio dell'ampliamento del fabbricato industriale esistente; tale importo verrà meglio quantificato e richiesto in sede di rilascio del permesso di costruire in atti al PG.n. 109718/2018,

ART. 15 - GARANZIE FINANZIARIE

Il soggetto attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, si obbliga a prestare, al momento del ritiro del Permesso di Costruire le seguenti fideiussioni:

- a) fideiussione a garanzia dell'esatto pagamento del contributo di costruzione. L'ammontare complessivo della fideiussione a garanzia del 100% (cento per cento) dell'importo dovuto a titolo di contributo di costruzione (U1 e U2) come risultante dal Prospetto Calcolo Oneri (elaborato A15) allegato al progetto di PdC-
- b) fideiussione di € 16.800,00= a garanzia della realizzazione di quanto previsto al precedente articolo 13 lett.D) per l'intervento di forestazione urbana in area posta a Baragalla.

Le fideiussioni dovranno essere rilasciate da una Banca o da una compagnia di assicurazioni di primario rilievo e di comprovata solidità, abilitate ai sensi di legge, per la stipula del relativo contratto. Le fideiussioni bancarie devono essere rilasciate da aziende di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche ed integrazioni. In alternativa, può essere presentata polizza assicurativa che deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348.

A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria.

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

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

ART. 16 -CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

La garanzia finanziaria relativa al pagamento del contributo di costruzione di cui al precedente articolo 15 lett.a) verrà svincolata con formale comunicazione del Comune, solo ad avvenuto pagamento dell'intero contributo di costruzione.

La garanzia finanziaria di cui al precedente art.15 lett.b) verrà svincolata ad avvenuta verifica dell'attecchimento delle piante previste nel progetto di forestazione urbana.

ART. 17 - 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 di piantumazione in località Baragalla nei termini di cui al precedente art. 12 lett D) cioè un anno dal ritiro del PDC 109718/2018 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 e 1000,00-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. 13 lett.b) per la realizzazione delle opere.

ART. 18- 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. 13 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.

ART. 19 - 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. 20 - ONERI E SPESE

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..

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.



Alberto Scuderi S.p.A.