

## **ALLEGATO A)**

### **SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI CON LA SOCIETA' CCFS IMMOBILIARE SPA PER L'ATTUAZIONE DI PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO - PPC - RELATIVO ALL' AMBITO DI RICOLLOCAZIONE N. 82 VIA SPAGNI LOCALITA' PRATOFONTANA.**

Il giorno \_\_\_ il mese \_\_\_ dell'anno \_\_\_, in Reggio Emilia,

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. 48597 del 08/03/2019, che ha sostituito il precedente atto P.G. n. 21355 del 19/05/2015, con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, ha conferito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità di direzione del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con decorrenza dall'8 marzo 2019 fino alla scadenza del contratto;

e

Il Sig. DAVOLI GIUSEPPE , domiciliato in REGGIO EMILIA , il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società CCFS IMMOBILIARE SPA con sede in Reggio Emilia via M.Ruini 74/D, CF /P.IVA: 04171050382.

Di seguito denominato anche "soggetto attuatore",

#### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

**NB: LA NUMERAZIONE DEGLI ARTICOLI ED I RELATIVI RICHIAMI E RIFERIMENTI VANNO RICONTROLLATI .**

#### **ART. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO**

Le premesse del provvedimento dirigenziale RUAD n. ....del .....costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

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

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) presentato da CCFS IMMOBILIARE SPA con sede in Reggio Emilia via M.Ruini 74/D, c.f. c.f. 01592520363 , P.IVA: 04171050382, d'ora in poi

denominato anche "Soggetto Attuatore", composto dagli elaborati elencati in premessa, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e accettare, previo trasferimento dalle aree di delocalizzazione individuate al Foglio 26, mappali 298 e 345 della Superficie utile (Su) prevista dall'art. 1.7.2. comma 5 del RUE pari a 4.598 mq in ambito n. 82, via Spagni.

### **ART. 3 - 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 ai successivi commi.

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

In tal caso il contenuto della presente convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal PPC.

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 PPC-82"*. 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 PPC. Gli aventi causa a qualsiasi titolo del soggetto attuatore firmatario della presente convenzione, subentrano nei diritti e nei doveri di quest'ultimo anche in riferimento alle verifiche antimafia.

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.

Relativamente alle aree oggetto di cessione gratuita al Comune il soggetto attuatore si obbliga a mantenerne la titolarità fino alla stipula del relativo atto di trasferimento della stesse a favore del Comune . Pertanto non sono consentiti il frazionamento e l'alienazione di tali aree a favore degli acquirenti delle singole unità edilizie o immobiliari.

#### **ART. 4 -TITOLARITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI OGGETTO DI DELOCALIZZAZIONE.**

Si dà atto che, ai sensi e per gli effetti della legge n. 106/2011, di conversione del Decreto Sviluppo DI n. 70/2011, e successive modifiche e integrazioni, per la convenzione in oggetto non è stato necessario formalizzare alcun atto di "cessione di cubatura" per il trasferimento della potenzialità edificatoria della Su di mq. 4.598 dal **Foglio 26, mappali 298 e 345** , in ambito 82 **Foglio 50 mappale 277**, in quanto le aree oggetto della delocalizzazione sono tutte in piena proprietà del medesimo soggetto attuatore CCFS Immobiliare SPA.

#### **ART. 5 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI**

Il soggetto attuatore CCFS IMMOBILIARE SPA come sopra generalizzato, è l'unico proprietario dell'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento , identificata al F. 50, nel Mapp. 277.

La redazione del PPC in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni di cui all'art. 1.7.2 comma 5, del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio .

L'ambito in oggetto è denominato n° 82: via Spagni, Superficie utile prevista da trasferire = 4.598 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.

Per tale ambito valgono le seguenti prescrizioni del PRG 2001:

*Normativa funzionale:*

- Usi previsti del PRG 2001: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7

- Usi regolati del PRG 2001: U2/1, U2/5.1 = max 30% Su

*Indici urbanistico-ecologici e altezze:*

- Ip = 50%

- A = 2 alberi/100 mq; Ar = 4 arbusti/100 mq

- P = 3 piani, compreso il piano terra

da cui :

#### **Dati del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC)**

Superficie territoriale **St** in proprietà del soggetto attuatore = **mq. 27.593**

SU (PRG 2001) = **mq. 4.598 risultante dalla delocalizzazione**

Superficie Territoriale ASP3 = mq. 20.919

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf risultante (SU deloc/Sf) = **0,220**

Superficie territoriale a Verde privato (Auc7) = **mq. 6.674**

Usi previsti: **U1/2, U2/4,U2/5.1 (mq. 4598)**

non si è fatta divisione in quote della superficie in base agli usi, assumendo come carico urbanistico quello più svantaggioso (CM : 1mq/2,5 mq SU )

Aree per urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune: Strada e nuovo tratto di pista ciclopedonale (**1.158 +22 mq**) + area verde (**267 mq.**) +ciclopedonale già realizzata ad EST adiacente via Spagni (**380 mq**) = sommano Area Totale OPU di cessione=**1.827 mq.**

Area soggetta a servitù di uso pubblico: Strada e pista ciclopedonale da realizzare (**1.498,00 mq.**) +parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) interni al comparto (**1140,00 mq**) +area verde (**2.927,00 mq.**) =**5.565 mq.**

Superficie fondiaria Lotto A : **7.440 mq.**

Superficie fondiaria Lotto B : **2.960 mq.**

Superficie fondiaria Lotto C (escluso AUC7) : **3.127 mq.**

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 indicate dall'Art. 1.7.2 NA del RUE relative agli *usi regolati*.

#### **ART. 6- IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

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

**a)** - a cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, contestualmente alla stipula della presente convenzione, l'area di delocalizzazione della Su prevista, ubicata a villa Mancasale nei pressi della via Napoli , censita al Foglio 26, mappali 298 e 345.

**b)** - a cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, con apposito successivo atto, le aree destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) (costituite dalla strada di ingresso al comparto da via Spagni, di accesso ai Lotti A e B e dalla pista ciclopedonale parallela a Via Spagni posta a EST del comparto);

**c)** - a costituire servitù di uso pubblico sulle aree ed opere di urbanizzazione interne al comparto a servizio dei fabbricati in progetto;

**d)** ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde privato e parcheggi privati previsti a servizio dei fabbricati sulle seguenti aree:

- Lotto A

- Lotto B

- Lotto C

**e)** - a progettare e realizzare le seguenti opere:

le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) a servizio del comparto e il relativo verde pubblico, come individuate e descritte alle tavole E5 rev4 ed E.5i rev.5 del PPC (aggiornate a marzo 2019) con le modalità e la tempistica di cui ai successivi artt. 7 -13-15-16-17-19.

**f)** - ad effettuare la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico ~~interno al comparto~~ di cui al successivo art.7 e 19;

**g)** - a realizzare le dotazioni ecologico-ambientali (invasi di laminazione e isola ecologica) interne al comparto con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.13 e secondo le prescrizioni contenute nei pareri tecnici citati nelle premesse della Determinazione Dirigenziale RUAD n. ....del .....

**h)** - ad effettuare tutte le opere di bonifica delle aree e dei fabbricati eventualmente necessarie per l'esecuzione degli interventi edilizi secondo quanto meglio specificato ai successivi artt. 12-13-16-19;

**i)** - ad effettuare il ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle aree a verde pubblico, entro e fuori comparto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi, secondo quanto meglio specificato ai successivi artt. 12-13-16-19;

**l)** - ad assumere i seguenti costi:

- costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico-amministrativo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico, di competenza del Comune, di cui al successivo art.18.

- costi relativi alle operazioni catastali conseguenti all'attuazione del PPC;

- spese, imposte e tasse conseguenti e connesse alla stipula del presente atto;

- costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui ai successivi art. 25-26;

- costi relativi alla stipula del successivo atto per la cessione delle aree di urbanizzazione.

**m)** - a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art.22.

## **ART. 7 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

La presente convenzione ha una validità di **anni 10 (dieci)** a decorrere dalla data di approvazione del PPC con provvedimento dirigenziale (RUAD.....del .....

Il soggetto attuatore, e suoi aventi causa, si impegna a richiedere i titoli abilitativi alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico e delle dotazioni ecologico-ambientali, da realizzarsi a sua cura e spese, entro e non oltre mesi 12 (dodici) dalla data di stipula della presente convenzione, pena l'applicazione delle misure di cui ai successivi artt. 25 e 26 .

La realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico deve essere iniziata prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo relativo ai fabbricati.

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegnano:

- ad intraprendere i lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro mesi 6 (sei ) dalla data di inizio dei lavori delle opere destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), pena l'applicazione delle misure di cui ai successivi artt. 25 e 26 .

- ad ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico entro il termine massimo di mesi 36 (trentasei) dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui ai successivi artt. 25 e 26 .

La realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento residenziale deve essere iniziata prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo relativo ai fabbricati.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere completate e collaudate prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità' dei fabbricati.

#### **ART. 8 - NORME GENERALI PER LE AREE E GLI IMMOBILI OGGETTO DI CESSIONE.**

La cessione gratuita delle aree di cui alla lettera **a)** del precedente Art. 6, avviene contestualmente alla stipula della presente convenzione;

La cessione gratuita delle aree di cui alla lettera **b)** del precedente Art. 6, verrà effettuata con successivo apposito atto, a seguito del rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione e della presentazione della SC di agibilità dei fabbricati in progetto.

Le aree e gli immobili oggetto di cessione gratuita al Comune dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree all'Amministrazione Comunale.

La proprietà deve pertanto garantire la piena titolarità e la libera disponibilità delle aree e degli immobili suddetti, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, sostenendo le relative spese di cancellazione.

#### **ART. 9 - CESSIONE GRATUITA DELL'AREA DI DELOCALIZZAZIONE .**

La società CCFS IMMOBILIARE SPA contestualmente alla stipula della presente convenzione, cede a titolo gratuito al Comune di Reggio Emilia, che accetta, l'area posta in località Mancasale, identificata al Foglio. 26, mappali 298 e 345 , privata della capacità edificatoria della Su di mq

4.598, che in forza del presente atto viene trasferita nell' Ambito 82, Via Spagni, di cui all'art. 1.7.2 delle NA del RUE.

Parte 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 interrate) 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 suddetta, 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 con Delibera di CC ID n° 115 del 12/11/2018, è stata adottata variante specifica, grafica e normativa, al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE). Le aree interessate da tale variante sono soggette all'applicazione delle misure di SALVAGUARDIA come previsto dall'art. 1.6 delle norme del PSC e dall'art.1.1.11 delle norme del RUE, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni.

- 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. \_\_\_\_\_

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. 10- IMPEGNO E OBBLIGO ALLA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E RELATIVE OPERE A VERDE.**

Con il presente atto il soggetto attuatore si obbliga a cedere al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, con apposito successivo atto notarile da stipularsi a proprie spese, le aree e le opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) e relative opere a verde (pista ciclopedonale parallela a Via Spagni posta a EST del comparto e strada di ingresso al comparto da via Spagni, di accesso ai Lotti A e B) come meglio identificate alla tavola E.5i del PPC (rev.5 - marzo 2019) previa esatta identificazione catastale delle stesse.

La cessione delle predette aree ed opere dovrà essere perfezionata, previo collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione realizzate, prima dello svincolo delle garanzie finanziarie, e prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità, SCCEA, afferente i fabbricati in progetto.

Le aree da cedersi dovranno essere delimitate con apposita recinzione di cantiere.

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

**ART. 11- IMPEGNO E OBBLIGO ALLA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E RELATIVE OPERE INTERNE DA REALIZZARSI A SERVIZIO DEI FABBRICATI RESIDENZIALI .**

Con il presente atto il soggetto attuatore si obbliga a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia, con apposito successivo atto notarile da stipularsi a proprie spese, sulle aree ed opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) interne al comparto da realizzarsi a servizio dei fabbricati residenziali, previa esatta identificazione catastale della stesse.

La costituzione della servitù di uso pubblico dovrà essere perfezionata, previo collaudo definitivo delle opere, prima dello svincolo delle garanzie finanziarie, e prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità, SCCEA, afferente i fabbricati in progetto.

Le aree oggetto di servitù resteranno di proprietà del soggetto attuatore e suoi aventi causa.

L'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché del decoro dell'area summenzionata e delle relative opere, rimane a totale carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa, fatta eccezione per l'impianto di pubblica illuminazione.

Il soggetto attuatore, e suoi aventi causa, si obbligano a riportare tale clausola per esteso in tutti i successivi atti di compravendita.

**ART. 12 -OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E DELLE OPERE DI U1 E VERDE PUBBLICO PREVISTE IN CESSIONE .**

La manutenzione delle aree ed opere da cedersi di cui alla lettera b) del precedente art. 6, sarà a carico del Comune a partire dalla formale presa in carico delle stesse, che avverrà solo una volta che si siano ottemperate le seguenti condizioni:

- collaudo definitivo delle opere;
- verifica dell'attecchimento del verde pubblico ;
- cessione delle aree.

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

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

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) sulle predette aree, in conformità al titolo abilitativo edilizio alla costruzione.

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

Tali opere, in conformità a quanto previsto dall'art. A-23 della L.R. 20/2000, sono le seguenti:

- a) gli impianti e le opere di distribuzione dell'acqua;
  - b) la rete fognante e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c) gli spazi per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia;
  - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica;
  - g) le ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di seguito elencate:
    - canale di laminazione;
  - h) la sistemazione e piantumazione del verde pubblico che costituisce la fascia di ambientazione stradale;
  - i) l'impianto di irrigazione
  - l) la sistemazione, piantumazione e arredo urbano delle aree a verde pubblico;
- INOLTRE, Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare:
- m) le opere a **verde privato** interne al comparto, e fuori dalle aree di cessione, di seguito elencate:
    - piantumazione di numero **252** alberi nel Lotto C ;

n) 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;

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

Qualora le aree necessarie alla realizzazione delle opere sopra descritte siano di proprietà comunale, il Comune si impegna a renderle immediatamente disponibili per il periodo necessario alla realizzazione delle stesse e autorizza il soggetto attuatore 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 al soggetto attuatore e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di PPC; ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti. In tale ipotesi, detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori. Il soggetto attuatore si impegna fin d'ora a non porre eccezioni all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.

Al Comune è riconosciuta altresì la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedenti citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati, o per necessità di esercizio dei servizi a rete. Tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione ed eventuali apposite varianti e prevista nel titolo edilizio.

Il soggetto attuatore realizzerà 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. 14 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA.**

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'articolo 13, lettere a), b), c) d), e), nonché 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.

La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo delle suddette opere sono di norma soggetti ai medesimi termini temporali previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione

dell'insediamento. Sarà obbligo del soggetto attuatore del PPC 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 PPC 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 PPC.

Restano in ogni caso a carico del soggetto attuatore del PPC, 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. 15 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1).**

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) saranno definite nel progetto esecutivo, fatte salve le opere in regime di esclusiva da progettarsi da parte degli Enti gestori dei pubblici servizi di cui all'art.14.

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

- alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;
- ai capitolati speciali d'appalto del Comune e degli Enti e soggetti titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle normative tecniche e ai regolamenti approvati relativi ad ogni tipologia di opera od impianto in vigore al momento della realizzazione delle opere.

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.

Il soggetto attuatore, e suoi aventi causa, dovrà 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, dovrà 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), potrà essere 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 dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere.

#### **ART. 16 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1).**

Il soggetto attuatore si obbliga 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 ultimate entro i termini previsti nel relativo Permesso di Costruire e secondo il cronoprogramma definito in sede di progetto esecutivo.

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

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 al soggetto attuatore, e suoi aventi causa, di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne al PPC, con particolare attenzione alla salvaguardia del suolo agricolo in caso di interventi limitrofi al territorio rurale.

Si prescrivono in particolare la rimozione tempestiva dei depositi di materiali quando non più necessari, la copertura dei materiali polverosi al fine di evitarne lo spargimento, la copertura di scavi, pozzetti e contenitori al fine di evitare raccolte d'acqua piovana, lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia delle strade di accesso al cantiere qualora siano state imbrattate per effetto dello stesso, pena l'applicazione delle misure di cui ai successivi artt. 25 e 26.

Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate. Il soggetto attuatore, e suoi aventi causa, si obbligano altresì alla manutenzione di manufatti, alberature e quant'altro non sia previsto in demolizione o rimozione, allo scopo di preservarli in stato di decoro e sicurezza.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio della SCEA di conformità edilizia e agibilità degli edifici.

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

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) 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.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) dovrà inoltre contenere il nominativo del Responsabile Coordinatore alla Sicurezza, nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore, e suoi aventi causa, sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore ogni dato ed informazione utile o rilevante 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 Concessionari 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 SCEA dei fabbricati potrà essere presentata solo a seguito del collaudo, totale o relativo a uno stralcio funzionale, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento. Solo in via eccezionale, previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, la SCEA potrà essere presentata 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 quadro economico allegato al PPC, il soggetto attuatore si obbliga 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 di cui ai precedenti artt. 6, lett. b), e 10, ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato al seguente art. 19 avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo. La predisposizione del solo verbale di funzionalità non dà luogo a presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune.

Il soggetto attuatore, titolare del Permesso di Costruire, e suoi aventi causa, 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 dal soggetto attuatore nei tempi indicati nel titolo abilitativo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese del soggetto attuatore.

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 ai successivi artt. 25-26.

#### **ART. 18 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE.**

Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), dovrà corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo delle opere stesse. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dal Comune e connessi alle attività e agli incarichi del

Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, il titolare del permesso di costruire dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 17 precedente.

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

Il progetto per la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico è ricompreso nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare in conformità al titolo abilitativo alla costruzione, le opere di piantumazione, sistemazioni esterne e arredo urbano sulle aree per attrezzature e spazi collettivi, che verranno successivamente cedute al Comune a tale scopo.

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

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

Resta inteso che il titolare del Permesso di Costruire rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area, che dovrà essere mantenuta in stato di decoro. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sul verde pubblico resterà a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune. In particolare, il soggetto attuatore si obbliga

ad effettuare almeno tre sfalci del prato nell'anno solare e a sostituire tutte le essenze ammalorate.

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

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

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

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

#### **ART. 20- PIANTUMAZIONE E MANUTENZIONE DEL VERDE PRIVATO.**

Sono previste nel Lotto C le seguenti opere a **verde privato**, interne al comparto, e fuori dalle aree di cessione, di seguito elencate:

- piantumazione di numero **252** alberi .

La piantumazione delle suddette essenze arboree dovrà risultare completata da parte del soggetto attuatore prima della richiesta della Segnalazione certificata di Agibilità relativa ai fabbricati .

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area destinata a verde privato e degli alberi piantumati, compresa la sostituzione delle piante ammalate o seccate, resterà a totale carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **ART. 21 -CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013 e s.m.i., e dello schema-tipo di convenzione per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi (PUA) / (PPC) approvato con Deliberazione del Consiglio comunale ID n. 154 del 17/11/2014, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato:

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, essi non sono dovuti in quanto il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) interne ed esterne al comparto di PPC a diretto servizio dello stesso; a fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà versato da parte del Comune al soggetto attuatore.

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione, questi verranno corrisposti integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

#### **ART. 22 -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 delle relative opere, le seguenti fidejussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari a:

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) del PPC, sia quelle oggetto di cessione gratuita al Comune individuate alla TAV. E5i (rev.5 - marzo 2019) sia quelle su cui dovrà essere costituita servitù di uso pubblico, (TAV.

E5 rev.4 - marzo 2019) come risulta dalla Relazione finanziaria (R01 rev.3 - marzo 2019) per un totale complessivo di **Euro 291.516,00 (euro duecentonovantunmilacinquecentosedici/00)**;

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico pari a **Euro 17.788,00 (euro diciassettemilasettecentottantotto/00)**;

L'ammontare delle fidejussioni ha, in questa fase, valore provvisorio; esso dovrà essere integrato, se necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del PPC, adeguandolo al computo metrico estimativo. In caso di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune, e/o di aggiornamento dei prezzi unitari del computo metrico alla data del rilascio del Permesso di Costruire, la garanzia prestata dovrà essere anch'essa aggiornata di conseguenza.

Nei contratti fidejussori, che dovranno essere presentati in originale prima del ritiro del titolo edilizio abilitativo, 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. 23 -CESSAZIONE/ RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE**

La garanzia finanziaria relativa alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) verrà svincolata, con formale comunicazione del Comune, al verificarsi delle seguenti condizioni :

- a) avvenuto pagamento del contributo per i costi sostenuti dal Comune di cui all'art. 18.
- b) avvenuta approvazione del collaudo definitivo e avvenuta cessione gratuita e costituzione della servitù di uso pubblico a favore del Comune tramite successivo atto notarile delle aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle opere stesse ivi realizzate, di cui all'art. 6, lettere b) e c) .

La garanzia finanziaria relativa alle opere a verde pubblico verrà svincolata con formale comunicazione del Comune, al verificarsi delle seguenti condizioni :

- a) verifica dell'attecchimento;
- b) presa in carico delle opere realizzate.

Su motivata istanza da parte del soggetto attuatore, le suddette fidejussioni potranno essere ridotte in misura proporzionale all'avvenuto completamento, collaudo e presa in carico di uno

stralcio funzionale già individuato nel PPC o nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

#### **ART. 24- ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO**

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PPC ed alla vigente normativa edilizia. Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi, saranno possibili senza dover procedere a varianti al PPC secondo quanto meglio specificato nelle NTA del PPC stesso.

#### **ART. 25 -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) La mancata richiesta entro i termini di cui al precedente art. 7 del titolo abilitativo ivi previsto per le infrastrutture al servizio dell'insediamento comporta, qualora vi siano opere di interesse generale, l'applicazione di una penale di Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà all'escussione della relativa fideiussione prestata per l'esecuzione delle opere, nonché all'acquisizione delle relative aree qualora queste non siano state cedute contestualmente alla stipula; in tal caso resta comunque ferma la somma già incamerata;
- b) Il mancato inizio dei lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico nei termini di cui al precedente art. 7 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 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. 22 per la realizzazione delle opere.
- c) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico nei termini di cui al precedente art. 7 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. 22 per la realizzazione delle opere. In caso di mancata cessione gratuita delle aree previste all'art. 6 lett. b) il Comune si riserva la facoltà di attivare le procedure per l'esproprio ai sensi della normativa vigente.

## **ART. 26 - 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. 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 agli artt. 11-16-19 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare al soggetto attuatore, e suoi aventi causa, una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, il soggetto attuatore, e suoi aventi causa, 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 25 Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata realizzazione o ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), del verde pubblico, e/o mancata cessione delle stesse, entro il termine di validità della convenzione, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;
- b) non collaudabilità delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico realizzati; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti Uffici Tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a;
- c) mancato pagamento dell'eventuale conguaglio di cui all'art. 18.

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di PPC. Il soggetto attuatore, proprietario delle aree, autorizza ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

## **ART. 27 -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. 28 -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, nonché ai futuri atti di cessione gratuita e costituzione di servitù di uso pubblico relativi alle aree previste all'art. 6 lett. b) e c), sono a carico del soggetto attuatore, che invoca a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui ai precedenti artt. 25 e 26.

Per il Comune di Reggio Emilia

---

Per ...CCFS IMMOBILIARE SPA

---

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C., le clausole contenute nei seguenti articoli della presente convenzione: **ART. 22 GARANZIE FINANZIARIE -23 -CESSAZIONE/ RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE; ART. 25 -CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI; ART. 26 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO;**

Letto, confermato e sottoscritto.

Per ...

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