



LSA
ARCHITETTURA
INGEGNERIA
URBANISTICA

LAURO SACCHETTI ASSOCIATI

Via Del Chionso, 28/a - 42122 Reggio Emilia - www.studiolsa.it
Tel. 0522-271401 - Fax 0522-923700 - P.I. 01612630358

committente:

IMMOBILIARE NORDEST s.p.a.
Via Ragazzi del 99, n°53
42124 Reggio Emilia

IMMOBILIARE NEBBIARA s.r.l.
Via Guido da Castello, n°17
42121 Reggio Emilia

GREGORIO VILLIRILLO s.r.l.
Via Plinio, n°5
42124 Reggio Emilia

titolo:

**VARIANTE AL Pua Ti 2-15 e Ti 2-16 IN
PROGETTAZIONE COORDINATA CON
LE INFRASTRUTTURE DEL Pua Ta-8**

fase:

Progetto definitivo

serie:

Variante al Pua

descrizione:

SCHEMA DI CONVENZIONE

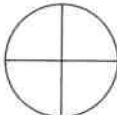


IMMOBILIARE NORDEST S.P.A.

Via Ragazzi del '99 n. 53
42124 Reggio Emilia
C.A.B. P.I.A. 01612630358
Part. IVA 01829470358

[Handwritten signature]

IMMOBILIARE NEBBIARA S.R.L.
AMMINISTRATORE DELEGATO

orientamento	tavola n.	
	0.3	
data:	scala:	
10-04-2018		
aggiornamenti:		
02	25-10-2018	Richieste p.a.
03	28-11-2018	Richieste p.a.
04	05-09-2019	Richieste p.a.
05	02-12-2019	Richieste p.a.

gruppo di progetto:

Ing. Lauro Sacchetti
Arch. Antonio Sassi
Arch. Claudio Dolci

cdx	rp	file
A1750	LS	Variante LSA.dwg

ALLEGATO A)

COMUNE DI REGGIO EMILIA

Area Competitività, Innovazione Sociale, Territorio e Beni Comuni

Servizio Rigenerazione e Qualità urbana

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA AREE DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA DENOMINATE Ti2-15 Ti2-16 DAL PRG 2001 IN PROGETTAZIONE COORDINATA CON LE INFRASTRUTTURE AL SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO E VERDE PUBBLICO DEL PUA DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE DENOMINATO Ta-8.

Novembre 2019

Il giorno ____ il mese ____ dell'anno ____, in Reggio Emilia,

tra

L'arch. Elisa Iori, 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 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 ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00 e sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 sez. A del del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, e dagli atti del Sindaco P.G. n. 135704 e 135946 del 10/07/2019;

e

il sig. Righetti Marco, domiciliato per la carica presso la sede di Immobiliare Nordest Spa, via Ragazzi del '99 n°53, a Reggio Emilia codice fiscale dichiarato RGHMRC61E28D548I, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società IMMOBILIARE NORDEST SPA in qualità di attuatore del Comparto Ti2-15 e Ti2-16, d'ora in poi denominato "soggetto attuatore";

il sig. Tirelli Corrado, domiciliato in Reggio Emilia (RE), via Campo Marzio n°21, codice fiscale dichiarato TRLCRD46B07H223X, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società IMMOBILIARE NEBBIARA SRL in qualità di proprietario delle aree destinate ad opere di urbanizzazione del Comparto Ta-8, d'ora in poi denominato "Proprietario";

PREMESSO

- che, con D.C.C PG n. 5167/70 del 05/04/2011, sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrambi pubblicati sul BURER n. 77 del 25/05/2011;
- che, con D.C.C PG n. 31329/176 del 28/10/2013, è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC), successivamente controdedotto e approvato con DCC PG 9170/52 del 17/03/2014, pubblicato sul BURER del 23/04/2014;
- che, con DCC PG n. 38803/2014 del 17/11/2014, è stato approvato lo schema di convenzione tipo per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) con realizzazione delle opere di urbanizzazione sotto soglia comunitaria;
- che le aree di cui ai comparti Ti2-15, Ti2-16 e Ta-8 sono classificate nelle tavole del PSC, del RUE e del POC nel seguente modo:

1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

AUC – Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti.

2) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

AUC 1– Tessuti omogenei frutto di piani attuativi unitari e AUC 2 – tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti.

- che il PUA Ti2-15 e Ti2-16 è stato approvato con DCC PG n°23814, in data 15/12/2006, unitamente al relativo schema di convenzione urbanistica attuativa, stipulata in data 30/01/2007, rep./racc. n°89256/18231 dall'allora proprietaria "Cooperativa Edilizia del Comprensorio di Reggio Emilia La Betulla S.C.";
- che per il PUA Ti2-15 e Ti2-16 è stata successivamente approvata una prima variante urbanistica con DGC PG n°25875 del 21/12/2012, e relativa modifica alla convenzione attuativa stipulata in data 14/02/2013, rep. /racc. n°95547/22133 dalla medesima proprietà;
- che il PUA Ta-8 è stato approvato con DCC PG n°7447 in data 19/04/2004, unitamente al relativo schema di convenzione urbanistica attuativa, stipulata in data 08/11/2004 rep./racc.n°90990/18710 il cui termine decennale risulta decorso, così come anche l'ulteriore proroga prevista dalla normativa nazionale L.98/2013;
- che per i PUA Ti2-15 e Ti2-16 è stato rilasciato il Permesso di Costruire (PdC) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e del verde pubblico in data 05/07/2007, PG n°17458/06;
- che per il PUA Ta-8 è stato rilasciato il Permesso di Costruire (PdC) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e del verde pubblico in data 13/05/2005, PG n°25559/04, e successive varianti parziali;
- che il Comune di Reggio Emilia, con DGC del 14/05/2009, PG n°1422/157, ha approvato lo "Studio di progettazione pilota di zona 30 e zona a traffico residenziale, nell'ambito del sistema integrato verde-mobilità del comparto Via Guittone d'Arezzo – Via Inghilterra – Via Francia – Via della Canalina" che proponeva modificazioni all'assetto viabilistico dei comparti Ti2-15, Ti2-16 e Ta-8 e la creazione di un accesso diretto da Via Inghilterra tramite nuova rotatoria;
- che, a seguito di un percorso intrapreso dal Comune ai sensi dell'art. 11, L. 241/90 di confronto con i soggetti attuatori dei piani interessati, le società "Nebbiara Srl" e "La Betulla sc" con propria istanza del 14/12/2011, PG n°22587/2011, hanno presentato una proposta preliminare di modifica dei piani in aderenza alle richieste espresse dall'Amministrazione Comunale;

- che il Comune di Reggio Emilia, con DGC PG n°22833 del 23/12/2011, ha preso atto della rilevanza di interesse pubblico ed accettato la proposta presentata dai soggetti attuatori "La Betulla sc" e "Immobiliare Nebbiara Srl" per un riassetto urbanistico ed edilizio dei PUA Ti2-15, Ti2-16 e Ta-8, redatto in conformità agli indirizzi sviluppati dall'Amministrazione Comunale nello "Studio di progettazione pilota di Zona 30 e Zona a traffico residenziale" della zona Canalina.
- che, con DGC n°7127 del 23/04/2012, è stato approvato, ai sensi dell'art. 128, commi 1 e 6, del D.Lgs. 163/2006 s.m.i., lo studio di fattibilità di una nuova rotatoria in Via Inghilterra in corrispondenza dei PUA Ti2-15, Ti2-16 e Ta-8 e del tratto stradale di collegamento alla viabilità del quartiere.
- Che, in data 19/03/2013, con atto rep. n°95639, registrato in data 03/04/2013, n°3980, i soggetti attuatori "La Betulla sc" e "Immobiliare Nebbiara Srl" hanno stipulato atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione della predetta rotatoria e relativa bretella di collegamento.
- Che, in data 15/04/2013, con atto di compravendita rep. /vol. n°95688/22198 la società "Immobiliare Nordest Spa" ha acquistato da "La Betulla sc" la proprietà delle aree, interne ai PUA Ti2-15 e Ti2-16, censite al Catasto Terreni di Reggio Emilia al Foglio 181 mappali 274, 276, 277, 279;
- Che, in data 03/02/2017, con successivo atto di compravendita rep. /racc. n°104881/31837 la società "Immobiliare Nordest Spa" ha acquistato da "La Betulla sc" la proprietà delle ulteriori aree interne ai PUA Ti2-15 e Ti2-16 censite al Catasto Terreni di Reggio Emilia al Foglio 210, mappali 1123, 1124, 1343, 1344, 1345, 1349, 1351;
- che il soggetto attuatore di concerto con il Proprietario hanno presentato in data 16/01/2018, prot. n°2018/7178 un progetto di variante ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA) Ti2-15 e Ti2-16 in progettazione coordinata con le infrastrutture del PUA Ta-8;
- che, in data 06/02/2019, è stata inoltrata presso il portale della prefettura tramite UAL REUTG_12375_20190910 integra REUTG_1671_20190206 la richiesta di informazione antimafia ai sensi dell'art.84 del D.Lgs.159/2011 nei riferimenti della società "Immobiliare Nebbiara srl". e "Immobiliare Nordest Spa";
- che, in data 12/11/2018, il Consiglio Comunale di Reggio Emilia ha adottato, con propria deliberazione n. 115, una variante al RUE vigente;
- Atteso che, in data _____, la Giunta Comunale ha approvato la variante con la deliberazione I.D. n° _____ del ____/12/2019 dichiarata immediatamente eseguibile di cui questo schema di convenzione è parte integrante.
- che deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto attuatore ed anche del Proprietario per

l'attuazione della seconda variante ai PUA Ti2-15 e Ti2-16 in progettazione coordinata con le infrastrutture del PUA Ta-8, di cui si richiamano espressamente gli elaborati.

Dato atto che:

- la variante ai PUA Ti 2.15 e Ti2.16 è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborati cartografici

- Tav. 1 - Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 - Planimetria stato di fatto
- Tav. 3 - Planimetria di progetto
- Tav. 3.1 - Stralci di intervento
- Tav. 4 - Tripartizione in progetto
- Tav. 5 - Regime di proprietà
- Tav. 6 - Planivolumetrico e progetto del verde
- Tav. 7 - Schemi tipologici
- Tav. 7.1 - Sezioni e profili
- Tav. 8.1 - Opere di urbanizzazione – Reti fognarie
- Tav. 8.2 - Opere di urbanizzazione – Reti acquedotto, gas metano e teleriscaldamento
- Tav. 8.3 - Opere di urbanizzazione – Reti energia elettrica e telefonica
- Tav. 8.4 - Opere di urbanizzazione – Rete illuminazione pubblica
- Tav. 8.5 - Segnaletica stradale
- Tav. 9 - Viste tridimensionali di inserimento nel contesto

Elaborati descrittivi

- 0.1 Relazione illustrativa e previsioni di spesa
- 0.2 Norme tecniche di attuazione
- 0.3 Schema di convenzione
- 0.4 Documentazione fotografica
- 0.5 Rapporto di sostenibilità ambientale
- 0.6 Relazione idraulica e verifiche ai sensi della DGR 1300/2016
- 0.7 Aggiornamenti e integrazioni in ordine al quadro geologico - sismico
Sintesi non tecnica del rapporto di sostenibilità ambientale
Valutazione previsionale del clima acustico

– che si rende, pertanto, opportuno procedere ad una integrazione e modifica alla convenzione stipulata in data 30/01/2007, (rep. 95547/22133) con atto Notaio Dr. Guido Corradi, come successivamente modificata ed integrata in data 14/02/2013 con atto a ministero del medesimo Notaio (rep. 95547/22133), atti stipulati dall'allora proprietaria "*Cooperativa Edilizia del Comprensorio di Reggio Emilia La Betulla S.C.*" ed il Comune di Reggio Emilia;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

1.

e premesse della Deliberazione di Giunta Comunale I.D.n. _____ del _____, di approvazione della variante ai Piani Urbanistici Attuativi d'iniziativa privata denominati Ti2-15 _ Ti2-16 dal PRG 2001 (nel proseguo denominati PUA), in progettazione coordinata con le infrastrutture pubbliche del PUA Ta-8, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Per tutto quanto non modificato e/o integrato dal presente atto rimane pienamente valido e confermato quanto stabilito nella precedente Convenzione stipulata in data 14/02/2013, (rep. 95547/22133).

Le parti danno atto che gli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 19/03/2013 (rep. n°95639, registrato in data 03/04/2013, n°3980), vengono assorbiti dal presente atto convenzionale per quanto non diversamente stabilito NELL'ATTO STESSO.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione della variante ai PUA Ti2-15e Ti2-16 in progettazione coordinata con le infrastrutture pubbliche del PUA Ta-8, composta dagli elaborati elencati in premessa, ben conosciuti ed accettati dalle parti.
2. Le aree oggetto di intervento localizzate all'interno e all'esterno del perimetro di comparto sono state individuate e censite al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, al momento della approvazione dei PUA Ti2-15 e Ti2-16 con tipo di frazionamento n°27504.1/2006 del 07/03/2006, e del PUA Ta-8 con tipo di frazionamento n°61597.1/2004 del 08/04/2004 e tipo di frazionamento n°80775.1/2006 del 30/06/2006, che hanno consentito di individuare le aree di urbanizzazione primaria e secondaria che sono state cedute contestualmente alla stipula della precedenti e rispettive convenzioni, nonché le aree di cui era previsto il differimento della cessione al momento del collaudo, e infine con tipo di frazionamento n°2019/83495 del 09/09/2019, e tipo di frazionamento n°2019/83658 del 09/09/2019, le ulteriori aree proposte in cessione al Comune correlate alla presente variante e le aree localizzate fuori comparto destinate alla progettazione coordinata unitaria e alla realizzazione di opere ulteriori poste a carico del soggetto attuatore.
3. Le società Immobiliare Nord Est s.r.l. e Nebbiara s.r.l. sono rispettivamente proprietarie delle aree ricomprese all'interno dell'ambito di intervento come di seguito specificato:
 Per il PUA **Ti2-15 e Ti2-16**: Foglio 181 mappali nn° 274, 276, 277, 279 di proprietà della Soc. Immobiliare Nord - est srl.; Foglio 210 mappali nn° 1123, 1124, 1343, 1344, 1345, 1346, 1349, 1351 di proprietà della Soc. Immobiliare Nord - est srl.
 Per il PUA **Ta-8**: Foglio 210 mappali nn°1000, 1155, 1159, 1295, 1296, 1323, 1324, 1487 di proprietà della Soc. Immobiliare Nebbiara srl.

4. All'interno dei comparti sono inoltre presenti aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune di Reggio Emilia, derivate dalle cessioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle convenzioni attuative citate in premessa così identificate:

Per i PUA Ti2-15 e Ti2-16: Foglio 181 mappali nn°266, 267, 268, 273, 275, 278; Foglio 210 mappali nn° 1120, 1347, 1348, 1350.

Per il PUA Ta-8: Foglio 210 mappali nn°998, 1001, 1002, 1005, 1006, 1009, 1011, 1016, 1018, 1032, 1036, 1130, 1131, 1134, 1136.

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

1. La redazione della variante ai PUA in oggetto è stata eseguita in conformità alle disposizioni e prescrizioni del PRG 2001 secondo quanto stabilito all'art.1.7 del PSC, all'art.3 comma 3 del POC successivamente approvato e all'art.4 della L.R.24/2017.

Dati dei PUA

Ti2-15 e Ti2-16

Superficie territoriale comprensiva delle proprietà comunale e di terzi	51.361 mq.
Indice di Utilizzazione territoriale Ut	0,20 mq/mq
Superficie utile comprensiva della quota di affitto convenzionato e del trasferimento di Su dal PUA Ti1-09 eTi2-14	13.027 mq.
di cui	
Superficie utile residenziale (usi previsti) (U1/1 U1/2)	5.660 mq.
Superficie utile residenziale destinata a ERS (usi previsti) (U1/1 U1/2)	2.032 mq.
Superficie utile commerciale e terziaria (U2/1 U2/2.1 U2/3 U2/4 U2/5.1 U2/5.2 U2/6 U2/7 U2/9.1 U2/9.2 U5/1	5.335 mq.
Superficie edificabile (da variante 2012 al PUA) Se	18.003 mq.
Verde privato (da variante 2012 al PUA) Ve	9.186 mq.
Verde pubblico (da variante 2012 al PUA) Vp	24.172 mq.
Numero massimo dei piani	max 6
Superficie Fondiaria	19.305,50 mq.
Indice di Utilizzazione fondiario Uf medio	0.67 mq/mq
Numero alloggi di edilizia residenziale libera già realizzati nel sub-comparto A	65
Numero alloggi ERS	26
Parcheggi di urbanizzazione primaria P2 in progetto:	180
Numero abitanti	230
Numero addetti	160_180

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

1. Il soggetto attuatore ed il proprietario con il presente atto si assumono i rispettivi oneri e obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

2. In caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai medesimi si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.
3. Pertanto, il soggetto attuatore ed il proprietario si obbligano 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 della variante ai PUA Ti2-15, Ti2-16 in progettazione coordinata con le infrastrutture al servizio dell’insediamento e verde pubblico del PUA Ta-8”*.
4. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall’acquirente ai sensi dell’art.1341 C.C., impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.
5. Il soggetto attuatore ed il proprietario si obbligano a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree attualmente in loro proprietà, oggetto della presente convenzione.
6. A seguito del Protocollo d’intesa sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell’edilizia privata e dell’urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all’informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori del PUA, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti dei soggetti destinatari dell’interdittiva prefettizia stessa.
7. In tal caso, il contenuto della presente convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l’attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal PUA.
8. Relativamente alle aree oggetto di cessione gratuita al Comune o di asservimento all’uso pubblico, il soggetto attuatore ed il proprietario e loro aventi causa si obbligano a mantenerne la titolarità fino alla stipula del relativo atto di trasferimento o asservimento all’uso pubblico delle stesse a favore del Comune. Pertanto, non sono consentiti il frazionamento e l’alienazione di tali aree a favore degli acquirenti delle singole unità edilizie o immobiliari.

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

1. Ai sensi della legislazione vigente, il soggetto attuatore ed il proprietario, ciascuno per quanto di propria competenza, per la realizzazione della presente variante ai PUA in progettazione coordinata e unitaria, si obbligano nei confronti del Comune:
 - a cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le aree fuori comparto interessate dalla realizzazione della rotatoria in progetto su Via Inghilterra, nonché le aree interne ai PUA Ti2-15

_16 e al PUA Ta-8 ulteriori rispetto alle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico già cedute a seguito della stipula delle convenzioni citate in premessa (soggetto attuatore e Proprietario);

- a costituire servitù di uso pubblico sulle aree destinate a parcheggi pubblici all'interno dei sub-comparti B e C dei PUA Ti2-15 e Ti2-16 (soggetto attuatore);
- a effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle aree di cui al precedente punto (soggetto attuatore).

Il soggetto attuatore in particolare si obbliga:

- a progettare e realizzare le opere di interesse generale, anche esterne al perimetro dei comparti, rappresentate dalla rotatoria stradale su Via Inghilterra e la relativa viabilità di collegamento con Via Dimitrov, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.6;
- a progettare e realizzare il completamento delle infrastrutture al servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria) ancora non realizzate entro e fuori i comparti, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art. 6;
- a progettare e realizzare il completamento delle opere di verde pubblico ancora non realizzate entro i comparti, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art. 6;
- 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 la variante ai PUA;
 - spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;
 - costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo art. 24;
- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 21.

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

1. La convenzione dei PUA Ti2-15/16 ha una validità di anni 10 (dieci), a decorrere dalla data di approvazione dei PUA avvenuta in data 15/12/2006, giusta delibera di Consiglio Comunale PG n°23814. L'approvazione della presente variante ai PUA non modifica, pertanto, la validità dello strumento urbanistico attuativo che avrà la sua naturale scadenza il 15/12/2019, per effetto della proroga triennale ex art. 30, comma 3-bis, della L.98/2013.
2. Il soggetto attuatore si obbliga entro il termine del 15/12/2019, a verificare i contenuti del PdC in atti al pg.n.53796 presentato il 31/05/2017, relativo alla realizzazione della nuova rotatoria in via Inghilterra in corrispondenza dei PUA ti2-15, ti2-16 e ta-8 e del tratto stradale di collegamento alla viabilità del quartiere (stralcio A), in merito alla corrispondenza agli elaborati alla presente variante al PUA– Il soggetto attuatore e loro aventi causa si obbliga altresì, entro il termine del 15/12/2019 a presentare i titoli abilitativi conseguenti alla presente variante e riguardanti la realizzazione delle infrastrutture di interesse generale, di quelle per

l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere di sistemazione del verde pubblico e delle dotazioni ecologico-ambientali, nonché del completamento in variante delle opere già eseguite, ricomprese fuori comparto e negli stralci A, B , così come denominati nella tavola 3.1 , pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 24.

3. Il soggetto attuatore si impegna in particolare:

- a) ad intraprendere i lavori di realizzazione delle infrastrutture generali individuate nello stralcio denominato con la lettera "A" nella tavola della variante ai PUA succitata, entro mesi 3 (tre) dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 24;
- b) ad ultimare le opere di cui allo stralcio "A" entro il termine massimo di mesi 18 (diciotto) dal rilascio del relativo titolo abilitativo pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 24; ad iniziare e intraprendere i lavori di completamento, sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico e delle infrastrutture individuate nello stralcio "B" entro mesi 3 (tre) dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 24; d ultimare tali opere entro il termine massimo di mesi 12 (dodici) dalla data di inizio dei lavori del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 24.

Le parti danno atto che alla scadenza del PUA si applicheranno le norme del RUE vigente (Capo 4.2. Auc Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali) nonché le norme di cui alla variante al RUE di cui al Capo V - Disciplina degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (Auc).

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

1. Le aree e gli immobili oggetto di cessione gratuita al Comune dovranno essere privi 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.
2. I cedenti rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
3. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree all'Amministrazione Comunale.
4. I cedenti devono, pertanto, garantire la piena titolarità e la libera disponibilità delle aree e degli immobili suddetti, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, sostenendo le relative spese di cancellazione.

ART. 8 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E A VERDE PUBBLICO

1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore ed il proprietario cedono al Comune, a titolo gratuito, le aree di rispettiva attuale proprietà

destinate alla realizzazione della rotatoria di Via Inghilterra identificata come opera pubblica di interesse generale alla tavola 5 della presente variante, localizzata all'esterno dei PUA, censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 210, mappale 1489, esteso mq. 674, come da tipo di frazionamento n°RE0083658 del 09/09/2019 dai sigg. Tondelli Agostino e Fabrizio, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2. Inoltre, il soggetto attuatore dei PUA Ti2-15 e Ti2-16 "Immobiliare Nordest spa" cede al Comune, a titolo gratuito, l'area destinata alle opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificata alla tavola 5 della variante, localizzata all'interno del comparto Ti2-15 e Ti2-16, censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 210, mappale 1349 (esteso mq. 55).
3. Il Proprietario cede al Comune, a titolo gratuito, le ulteriori aree facenti parte delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico identificate alla tavola 5 della variante, censite al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 210, mappali 1155 di mq.5, 1159 di mq.254, 1487 di mq.553 e 1324 di mq.1.222 (estesi complessivamente mq. 2.034), come da tipo di frazionamento n°RE0083495 del 09/09/2019 allegato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
4. Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore suoi aventi causa a realizzare i lavori inerenti alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e del verde pubblico sulle aree sopracitate, per stralci funzionali e in conformità ai titoli abilitativi che saranno richiesti e rilasciati per procedere alla costruzione degli immobili ~~assentiti~~.

ART. 9 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1)

1. Il soggetto attuatore del comparto Ti2-15 e Ti2-16, "Immobiliare Nordest spa", si impegna a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) e relativo verde di arredo identificate nello stralcio "D" individuato nella tavola 3.1 della variante così come verrà frazionato con apposito atto notarile a propria cura e spese.
2. Il soggetto attuatore/titolare del Permesso di Costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) si impegna a mantenere la titolarità di dette aree ed opere fino al loro asservimento all'uso pubblico, fermo restando che lo svincolo della fideiussione per la quota corrispondente è subordinato anche all'asservimento delle aree ed opere in questione.

ART. 10 - OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Manutenzione a carico del Comune delle aree cedute

1. La manutenzione delle aree ed opere cedute di cui al precedente art. 8 sarà a carico del Comune a partire dalla formale presa in carico delle stesse, che avverrà solo una volta che sia stato approvato il collaudo delle opere stesse.

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

Manutenzione a carico del soggetto attuatore delle aree da asservirsi all'uso pubblico

3. Il soggetto attuatore del PUA Ti2-15 e Ti2-16 si obbliga per sé e i suoi aventi causa a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento e del relativo verde di arredo di cui al precedente art. 9 che saranno identificate puntualmente secondo le modalità previste all'articolo succitato.
4. Ciò con l'esclusione della manutenzione e della fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione e delle operazioni di pulizia e sgombero neve, che a partire dalla relativa presa in carico saranno in capo al Comune, e della manutenzione dei sottoservizi, che sarà in capo ai relativi soggetti gestori che operano in regime di esclusiva, su richiesta dei soggetti proprietari.
5. Per tutto il periodo antecedente al collaudo e per il periodo ricompreso tra il collaudo e la presa in carico da parte del Comune, è a carico del soggetto attuatore anche la manutenzione e la fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione, la manutenzione della segnaletica e le operazioni di pulizia e sgombero neve.
6. Per le ipotesi di cui ai precedenti commi (dall'1 al 5), avvenuta la presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune, restano comunque a carico del soggetto attuatore gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione di opere in tutto o in parte danneggiate in conseguenza dei lavori di costruzione dei singoli fabbricati. Tali interventi devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore, fermo restando per il Comune la possibilità di avvalersi della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 21 della presente convenzione.

ART. 11 - EDILIZIA RESIDENZIALE CONSEQUENTE ALL'APPLICAZIONE DELL'INDICE AGGIUNTIVO DI 0,05 MQ/MQ

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare sulla superficie fondiaria del sub comparto B) dei PUA Ti2-15 e Ti2-16 gli interventi da destinare all'edilizia residenziale conseguente all'applicazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq di cui all'art.47.11 delle NA del PRG 2001, pari a mq.2032 di superficie utile, che è subordinata alla stipula di apposita e successiva convenzione fra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale con le modalità contenute nelle deliberazioni consiliari PG n°7827/90 del 26/04/2004 e sue successive modificazioni, nonché nella deliberazione consiliare PG n°19419/175 del 22/10/2012.

ART. 12 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

1. Il Comune autorizza ora per allora il soggetto attuatore a realizzare e a completare le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) sulle aree cedute a tale scopo, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.
2. Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare e completare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) interne ed esterne al comparto dei Pua Ti2-15 e Ti2-16, nonché esterne al comparto Ta 8. Tali opere, in conformità a quanto previsto dall'art. A-23 della L.R. 20/2000, sono le seguenti:
 - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - d) la pubblica illuminazione in progetto, ed il completamento della rete di illuminazione già esistente sulle ciclabili/marciapiedi; la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas, calore e altre forme di energia, ivi compresi gli impianti locali di produzione energetica e cogenerazione ed in particolare la cabina elettrica di servizio di proprietà del soggetto attuatore;
 - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica;
 - g) le infrastrutture al servizio dell'insediamento e di interesse generale fuori comparto consistente nella rotatoria stradale su Via Inghilterra
 - h) la sistemazione, piantumazione e arredo urbano delle aree a verde pubblico;
 - i) l'impianto di irrigazione per le aiuole e gli spartitraffico;
 - j) 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;
 - k) la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.
3. Al Comune è riconosciuta la facoltà di prescrivere/consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione al soggetto attuatore e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di PUA e successive varianti; ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti. In tale ipotesi, detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori. Il soggetto attuatore si impegna, fin d'ora, a non porre eccezioni

all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune, a non sollevare alcuna obiezione alle modifiche da apportarsi se preventivamente concordate o approvate con Atti Pubblici dell'Amministrazione Comunale, né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.

4. Al Comune è riconosciuta, altresì, la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati, o per necessità di esercizio dei servizi a rete. Tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione ed eventuali apposite varianti e prevista nel titolo abilitante.
5. Il soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa realizzeranno le opere sotto la propria personale e completa responsabilità.
6. 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.13 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA.

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'articolo 12, lettere a), b), c), d), e), e i relativi allacciamenti sono riservati per disposizione normativa o convenzionale agli Enti e soggetti preposti, che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano la progettazione esecutiva, il collaudo tecnico e funzionale e la manutenzione.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo delle suddette opere sono di norma soggetti ai medesimi termini temporali previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Sarà obbligo del soggetto attuatore del PUA e relativa variante curare il coordinamento con gli Enti e i soggetti preposti ai fini del rispetto dei suddetti termini.
3. Qualora, preliminarmente o contemporaneamente all'intervento degli Enti e dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari lavori murari, lavori accessori di altro tipo o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti a cura e spese del soggetto attuatore del PUA con le stesse modalità previste per le altre infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
4. Qualora il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o rilasciata specifica certificazione a cura dei soggetti preposti, i relativi oneri sono a carico dei soggetti attuatori dei PUA.
5. Restano in ogni caso a carico del soggetto attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART.14 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E DELLA ROTATORIA DI VIA INGHILTERRA.

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e della rotatoria su Via Inghilterra saranno definite nei progetti esecutivi, fatte salve le opere in regime di esclusiva da progettarsi da parte degli Enti gestori dei pubblici servizi di cui al precedente art. 13.
2. I progetti esecutivi dovranno essere conformi a quanto indicato nelle tavole di variante ai PUA Ti2-15 e Ti2-1 e redatti 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.
3. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere progettate e realizzate secondo le buone prassi e le migliori tecnologie disponibili sul mercato.
4. I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezzario della Camera di Commercio di Reggio Emilia.
5. Per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino.
6. Il crono programma dei lavori dovrà essere definito in accordo con i competenti Uffici del Comune. Il soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa dovranno provvedere a consegnare su supporto informatico, secondo le modalità che il Comune indicherà, il progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e, una volta terminato l'intervento, dovranno produrre al Comune, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere come costruite nonché la rendicontazione finale dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate.
7. In sede di presentazione del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), sarà inoltre nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione", scelto fra i tecnici del Comune, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica e all'approvazione del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse.
8. 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.15 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E DELLA ROTATORIA DI VIA INGHILTERRA.

1. Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare, nell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e della rotatoria di Via Inghilterra, le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.
2. Si richiama, per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e della rotatoria su Via Inghilterra, di cui al presente articolo, quanto previsto e normato dall'art.36 comma 4 del D.lgs .50/2016.
3. Tutte le opere inerenti alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini previsti indicati nella presente convenzione e nel relativo Permesso di Costruire e secondo il crono programma normato al precedente art.6 e meglio definito in sede di progetto esecutivo.
4. Il soggetto attuatore e suoi eventuali 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.
5. È 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.
6. Fino al completamento del programma di edificazione, è fatto obbligo al soggetto attuatore e ai suoi eventuali aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne ai PUA, con particolare attenzione alla salvaguardia del suolo agricolo in caso di interventi limitrofi al territorio rurale. Si prescrivono, in particolare, la rimozione tempestiva dei depositi di materiali quando non più necessari, la copertura dei materiali polverosi al fine di evitarne lo spargimento, la copertura di scavi, pozzetti e contenitori al fine di evitare raccolte d'acqua piovana, lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia delle strade di accesso al cantiere qualora siano state imbrattate per effetto dello stesso, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 24. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.
7. Il soggetto attuatore e suoi eventuali 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.
8. 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, il cui collaudo e presa in carico è condizione necessaria per il rilascio dei permessi di costruire inerenti alla nuova costruzione degli edifici, secondo le indicazioni riportate nella Tavola 3.1 della variante al PUA che individua i singoli stralci funzionali.
9. Il soggetto attuatore si obbliga a richiedere all'impresa esecutrice dei lavori il contratto di assicurazione cd. C.A.R. "per appalti pubblici _Al Risks ", a copertura di tutti gli eventuali

rischi che si potrebbero verificare, per qualunque causa, nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla garanzia per la responsabilità civile per i danni procurati a terzi nel corso dei lavori.

Gli estremi del contratto di assicurazione dovranno essere segnalati al Comune all'atto dell'invio della comunicazione inizio lavori del Permesso di Costruire riguardante le opere di urbanizzazione.

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

ART.16 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI

1. La realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, sia di completamento che di nuova realizzazione, oggetto della presente convenzione potrà avvenire in stralci autonomi e funzionali, così come meglio identificati nell'elaborato tavola 3.1 della presente variante ai PUA Ti2-15 e Ti2-16.
2. Per tutti gli stralci funzionali sarà possibile presentare autonomo Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, a condizione che venga predisposto uno schema complessivo di tutti i sub-comparti.

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

1. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e, in particolare, della rotatoria di Via Inghilterra saranno sottoposte alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, interno ai competenti Uffici Comunali o individuato all'esterno e incaricato con atto del Comune.
2. La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di cui sopra dovrà inoltre contenere il nominativo del Responsabile Coordinatore alla Sicurezza, nominato a cura e spese del soggetto attuatore.
3. Il soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.
4. La vigilanza in corso dell'opera compete al Collaudatore, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo non autorizzate dal Comune.
5. Il collaudatore in corso d'opera e finale delle opere di cui all'oggetto sarà tenuto a monitorare e seguire i lavori rendicontando al Comune sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze, per le eventuali sanzioni o penali.

6. Il Comune, nella persona del Responsabile del Procedimento, si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere anche direttamente oltre che tramite il Collaudatore incaricato.
7. Sono a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi:
 - all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal Collaudatore;
 - all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli Enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
 - alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
 e in generale tutte le spese ed oneri necessari per realizzare a regola d'arte e rendere funzionali e collaudabili le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1).
8. In caso di realizzazione di opere in cemento armato, la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dal soggetto attuatore e/o dai concessionari.
9. Il rilascio dei permessi di costruire relativi alle nuove costruzioni potrà essere concesso solo a seguito del collaudo, totale o relativo a uno stralcio funzionale, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico. Solo in via eccezionale, previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, la presentazione delle SCIA inerenti ai fabbricati esistenti potrà essere concessa anche a seguito della predisposizione, da parte del Collaudatore, di un verbale che attesti la piena funzionalità delle infrastrutture per l'urbanizzazione ritenute essenziali ai fini della fruizione del fabbricato.
10. L'importo relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo. La documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazioni. Qualora il costo di realizzazione così documentato fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria stimato nel quadro economico allegato ai PUA o alla presente variante, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere il relativo conguaglio.
11. Il collaudo definitivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 6 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime.
12. La presa in carico da parte del Comune o degli Enti e soggetti preposti delle aree e delle opere previste in cessione o in asservimento di cui ai precedenti artt. 8 e 9, ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato al seguente art. 19, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo. La predisposizione del solo verbale di funzionalità non dà luogo a presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune.
13. I titolari del Permesso di Costruire sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668, 1669 del C.C. entro i limiti ivi contenuti.
14. Qualora in sede di collaudo vengano accertate difformità nella realizzazione delle opere rispetto ai contenuti del progetto esecutivo, tali da determinarne la non collaudabilità, oppure le opere stesse non vengano ultimate dal soggetto attuatore nei tempi indicati nel

titolo abilitativo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese del soggetto attuatore.

15. In tal caso i Servizi competenti, riscontrate le difformità e/o i ritardi come da apposito referto tecnico redatto a cura del Collaudatore, provvederanno ad applicare le penali di cui al successivo art. 24.

ART. 18 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

1. Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e del verde pubblico, dovrà corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo delle opere stesse. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e i compensi sostenuti dal Comune e connessi alle attività e agli incarichi del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, il soggetto attuatore dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 17.

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

1. Il progetto per la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico è ricompreso nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1); per i PUA Ti2-15 e Ti2-16 il relativo PdC PG.17458/2006 è stato rilasciato in data 05/07/2007; il soggetto attuatore si impegna a presentare i titoli abilitativi per il completamento delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico e per la realizzazione delle nuove infrastrutture di progetto in variante rispetto a quanto precedentemente assentito, nel rispetto delle quantità arboree e arbustive individuate nelle precedenti progettazioni esecutive, confermando per quanto non modificato dalla presente convenzione gli obblighi assunti con gli Atti già stipulati.
2. Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore ed i suoi eventuali aventi causa a realizzare le opere di piantumazione, sistemazioni esterne e arredo urbano sulle aree per attrezzature e spazi collettivi cedute a tale scopo, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.
3. Il richiedente il Permesso di Costruire dovrà comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 17 la data di inizio lavori almeno 10 giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.
4. Al fine di evitare che, durante i lavori di costruzione dei fabbricati, l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata in modo non consono a quanto previsto dalla variante ai PUA, il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese l'area stessa o una sua congrua porzione.

5. Resta inteso che il titolare del Permesso di Costruire rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area, che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.
6. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sul verde pubblico resterà a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune. In particolare, il soggetto attuatore si obbliga ad effettuare almeno tre sfalci del prato nell'anno solare e a sostituire tutte le essenze ammalorate, oltre ad eseguire e completare le opere di pubblica illuminazione sulle ciclabili in progetto ricomprese all'interno del verde pubblico.
7. La presa in carico da parte del Comune degli spazi attrezzati a verde pubblico e del verde di arredo e ambientazione stradale avverrà non prima di 2 anni dalla fine lavori delle opere di urbanizzazione (U1), e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitante. Tale compito spetterà al Collaudatore che, nel verbale di collaudo finale, dovrà attestare la verifica di attecchimento delle piante e siepi, nonché il buono stato dell'area.
8. Prima del collaudo e della presa in carico delle opere relative al verde, dovrà essere consegnato il progetto dell'impianto" come costruito", completo dei seguenti documenti operativi:
 - manuale d'uso;
 - manuale di manutenzione;
 - programma di manutenzione;
 - costo annuale stimato della manutenzione delle aree a verde pubblico.
9. La stessa documentazione dovrà essere consegnata anche per l'arredo urbano eseguito.

ART. 20 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato:
 - per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, essi non sono dovuti in quanto il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) interne ed esterne al comparto dei PUA ivi compreso la rotatoria di Via Inghilterra; 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 costo di costruzione, questi verranno corrisposti integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

ART. 21 - GARANZIE FINANZIARIE

1. Le parti danno atto che una quota parte consistente delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico dei PUA Ti2-15-16 ed anche del PUA Ta-8 sono già state realizzate a seguito del rilascio del PdC PG.17458/2006 e del PDC PG.25559/04.

2. In particolare, con comunicazione PG n°30517 del 06/03/2018, il Comune ha preso atto del cambio di intestazione dei PUA Ti2-15/Ti2-16 e ha richiesto la presentazione di nuove fideiussioni intestate alla Società acquirente, Società Immobiliare Nordest s.p.a, in sostituzione di quelle prestate dalla Soc. Coop. "La Betulla", precedente proprietaria, e precisamente:

- A) polizza fideiussoria n°07/305787 dell'importo di Euro 492.180,00 della Banca Popolare dell'Emilia Romagna pari al 30% (trenta per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di Piano approvato;
- B) polizza fideiussoria n°07/305841 dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna pari al 100% del costo di realizzazione del verde pubblico pari a Euro 215.659,00 risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di Piano approvato;
- C) polizza fideiussoria n°07/305842 di Euro 13.000,00 della Banca Popolare dell'Emilia Romagna a garanzia della realizzazione della rotatoria posta a sud del comparto Ti2-15 e Ti2-16 allegata al progetto di Piano approvato.

3. Nella comunicazione veniva precisato che tali fideiussioni potevano essere oggetto di implementazione a seguito della stipula della convenzione della seconda variante ai PUA Ti2-15/Ti2-16 in recepimento delle nuove disposizioni contenute nello schema della convenzione a scopo edificatorio approvato con DCC 154/38803 del 17/11/2014.

4. Richiamate le motivazioni di cui alla delibera di approvazione della variante ai PUA Ti2-15/Ti2-16 GC ID.n. _____ del _____, le parti danno atto che le polizze fideiussorie di cui ai punti A) e B) sopracitate non vengono svincolate né implementate, ma opportunamente volturate e intestate alla Società Immobiliare Nordest S.p.a; in particolare la polizza fideiussoria n°07/305787 di Euro 492.180,00 (Euro quattrocentonovantadueemilacentottanta/00), risulta superiore al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del completamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui allo stralcio "B" della presente variante avente un costo complessivo di € 419.341,00, così come risultante dalla relazione finanziaria allegata alla presente variante.

5. Inoltre, contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore del PUA Ti2-15 Ti2-16, presta a favore del Comune apposita fideiussione bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui allo stralcio "A", così come individuate alla tavola 3.1, quali opere pubbliche di interesse generale, pari a complessivi Euro 362.300,00 (trecentosessantadueemilatrecento/00), come risultante dal computo metrico estimativo allegato all'istanza PG n°176/2013 di realizzazione delle stesse, nei suoi costi confermata dalla relazione finanziaria allegata alla variante dei PUA.

6. Il soggetto attuatore del PUA Ti2-15 Ti2-16 si impegna, inoltre, a prestare, al momento del collaudo delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico, adeguata fideiussione bancaria e/o assicurativa con le caratteristiche di cui sopra, a favore del Comune, a garanzia dell'impegno ad effettuare la manutenzione sulle aree a verde pubblico di cui al precedente art. 10, il cui importo

dovrà essere stimato dai Servizi comunali competenti. Tale fideiussione dovrà essere rinnovata annualmente fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

7. L'ammontare delle fideiussioni ha, in questa fase, valore provvisorio; esso dovrà essere integrato, se necessario, prima del rilascio dei Permessi 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 della variante al PUA, adeguandolo al computo metrico estimativo.
8. 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.
9. Nei contratti fideiussori, 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 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.
10. 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 suoi eventuali 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. 22 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

1. Le garanzie finanziarie relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) di cui al precedente articolo 21 verranno svincolate 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 e avvenuta presa in carico delle opere garantite.
 Le garanzie finanziarie relative alla realizzazione del verde pubblico di cui al precedente art. 21 cesseranno alla presa in carico delle opere realizzate.
2. Su motivata istanza del soggetto attuatore o dell'interessato, le suddette fideiussioni potranno essere ridotte in misura proporzionale all'avvenuto completamento, collaudo e presa in carico di uno stralcio funzionale già individuato nella variante al PUA o nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, come definito al precedente art. 16.
3. Per quanto attiene la fideiussione n°07/305842 di Euro 13.000,00 della Banca Popolare dell'Emilia Romagna di cui al punto C) del precedente articolo 21 potrà essere svincolata su richiesta della Betulla S.C., qualora ne sussistano le condizioni in riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'adiacente PUA Ta- 46.

ART. 23 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO.

1. L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa della variante ai PUA Ti2-15 Ti2-16 ed alla vigente normativa edilizia.
2. 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 PUA secondo quanto meglio specificato nelle NTA della variante ai PUA stessa.

ART. 24 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI.

1. 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:
 - La mancata richiesta da parte del soggetto attuatore entro i termini di cui al precedente art. 6 comma 2 dei titoli abilitativi ivi previsti, comporta l'applicazione a carico del soggetto attuatore medesimo 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 gratuita delle relative aree qualora queste non siano state cedute contestualmente alla stipula;
 - Il mancato inizio da parte del soggetto attuatore dei lavori delle opere relativi allo stralcio denominato con la lett."A" nella tav.3.1. di cui al precedente art. 6, comma 5a), comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione a carico del soggetto attuatore medesimo di una penale pari all' 1‰ (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione delle relative fideiussione di cui al precedente art. 21 .
 - La mancata ultimazione da parte del soggetto attuatore delle opere nei termini di cui al precedente art. 6 comma 5.b) comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione a carico del soggetto attuatore medesimo di una penale pari all' 1‰ (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione delle relative fideiussioni di cui al precedente art. 21 per la realizzazione delle opere.
 - Il mancato inizio da parte del soggetto attuatore dei lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico e delle infrastrutture di cui agli stralci B e C, nei termini di cui al precedente art. 6 comma 5.c) comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione a carico del soggetto attuatore medesimo 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 delle relative fideiussioni di cui al precedente art. 21 per la realizzazione delle opere.

- La mancata ultimazione da parte del soggetto attuatore delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e del verde di arredo, nei termini di cui al precedente art. 6 comma 5.d) comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione a carico del soggetto attuatore medesimo di una penale pari all' 1‰ (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione delle relative fideiussioni di cui al precedente art. 21 per la realizzazione delle opere.
- La mancata ultimazione da parte del soggetto attuatore delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e del verde pubblico, nei termini di cui al precedente art. 6 comma 5.e) comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione a carico del soggetto attuatore medesimo di una penale pari all' 1‰ (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione delle relative fideiussioni di cui al precedente art. 21 per la realizzazione delle opere.

ART. 25 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

1. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore e del proprietario o loro aventi causa degli impegni rispettivamente assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli articoli 1453 e segg. C.C., si darà luogo alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.
2. Resta, altresì, ferma la risoluzione della presente convenzione, qualora ne ricorrano i presupposti, di cui all'art.4 comma 6.
3. In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 15 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare al soggetto attuatore ed al proprietario una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, il soggetto attuatore ed il proprietario 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.
4. Fermo restando quanto previsto al precedente art. 24, Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata cessione e/o mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico entro il termine di validità dei relativi Permessi di Costruire, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;
 - b) non collaudabilità delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico realizzati; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti Uffici Tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);
 - c) mancato pagamento dell'eventuale conguaglio di cui all'art. 18.
5. Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di PUA. Il soggetto attuatore e il proprietario autorizzano ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

ART. 26 – COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PUA TA 8.

Il Proprietario si impegna a presentare o ha presentato, apposita SCIA di completamento delle opere di cui al PDC PG.25559/04, rilasciato in data 13/05/2005, per ultimare i restanti lavori di realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde di arredo inerenti lo stralcio funzionale C e lo stralcio funzionale E del PUA Ta-8 come individuati alla tavola 3.1, entro il termine massimo indicato nei relativi titoli abilitativi, pena l'applicazione delle misure di cui al precedente art. 24.

Inoltre il soggetto attuatore o suoi aventi causa, si impegna a presentare, tempestivamente e/o prima dell'inizio dei lavori dello stralcio funzionale A apposita SCIA in variante ai precedenti titoli abilitativi in adeguamento alla nuova viabilità coordinata con la presente variante urbanistica. Detta SCIA prevederà l'eliminazione della viabilità che attraversa il verde pubblico di proprietà comunale e già di competenza del PUA Tal 8, come stabilito nell'atto unilaterale d'obbligo del 19/03/2013 (rep. n°95639, registrato in data 03/04/2013, n°3980), citato in premessa e firmato dall'allora soggetto attuatore "La Betulla sc" e dall'attuatore del Ta 8 Immobiliare Nebbiara srl, per la realizzazione della più volte citata rotatoria e relativa bretella di collegamento,

Dato che il Proprietario, come già indicato espressamente in detto atto unilaterale d'obbligo, parteciperà economicamente alla realizzazione della rotatoria e della relativa bretella di collegamento, utilizzando gli importi relativi alle opere di urbanizzazione primaria che non saranno più eseguite nel proprio comparto, il Proprietario medesimo nulla dovrà versare al Comune a fronte della mancata realizzazione della viabilità citata al comma precedente.

Il Comune ed il Proprietario si danno reciprocamente atto che, per quanto riguarda il completamento delle opere già previste all'interno del PUA Ta-8 (così come saranno individuate nella SCIA in variante al PDC PG.25559/04, rilasciato in data 13/05/2005), a garanzia degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla convenzione del 08/11/2004 (rep./racc.

n°90990/18710), sono già state acquisite agli atti comunali le seguenti fideiussioni i cui importi erano dettagliati nella Relazione finanziaria allegata al PUA:

A) fideiussione rilasciata da Banca Intesa n.4602-1126671/02 di € 182.439,65 a nome di Immobiliare Nebbiara s.p.a e polizza assicurativa di Unipol spa n. 96-41689858 di € 52.966,35 a nome della società Gregorio Villirillo, per un importo complessivo di Euro 235.406,00 (duecentotrentacinquemilaquattrocentosei/00) pari al 30% del costo delle opere di urbanizzazione primaria. Considerato che Immobiliare Nebbiara s.p.a deve ancora eseguire le opere di urbanizzazione e di completamento del PUA TA 8 (come saranno indicate nella SCIA citata) per un importo di euro 103.407,37 (centotremilaquattrocentosette/37) come risultante dal computo metrico estimativo allegato alla richiesta PG. n°2017/86710, le parti danno atto di non procedere all'integrazione della fideiussione n. 4602-1126671/02, che unitamente alla polizza assicurativa di Unipol spa n. 96-41689858, rimane, pertanto, valida ed operante fino al relativo svincolo;

B) fideiussione rilasciata da Banca Intesa n.4602-1126671/03 di € 138.862,18 a nome di Immobiliare Nebbiara s.p.a e polizza assicurativa di Unipol spa n. 96-41689859 di € 40.314,82 a nome della società Gregorio Villirillo, per un importo complessivo di € 179.177,00 (centosettantanovemilacentosettantasette/00euro) pari al 100% del costo di realizzazione del verde pubblico, come descritto al precedente articolo 5), che rimangono valide ed operanti fino al completamento, collaudo e presa in carico delle opere a verde previste nella SCIA e fino al relativo svincolo.

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

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, essi non sono dovuti in quanto il Proprietario si è obbligato a concorrere economicamente alla realizzazione, in luogo della corresponsione di detti oneri, della rotatoria e relativa bretella di collegamento che sarà materialmente curata dal soggetto attuatore; 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 costo di costruzione, questi verranno corrisposti integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo.
- Pertanto una volta terminate le opere di completamento e di adeguamento delle urbanizzazioni coordinate con l'adiacente PUA Ti2-15-2-16 , il soggetto proprietario richiederà il collaudo delle stesse anche per stralci funzionali come sopra elencati (C-E) , rispettando comunque quanto previsto nella convenzione del PUA TA8 stipulata in data 08/11/2004 (rep.n.90.990, racc.n.18710) del notaio L.Zanichelli , ancorché scaduta, per quanto attiene gli obblighi di cui agli articoli 10-12 al fine poi di chiedere lo svincolo delle fideiussioni di cui ai punti precedenti.

ART. 27 - CONTROVERSIE

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, trovano applicazione le disposizioni della normativa vigente, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

ART. 28 - ONERI E SPESE

1. La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dal soggetto attuatore, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.
2. Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione sono a carico del soggetto attuatore e proprietario, che invocano a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.
3. Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui ai precedenti artt. 5_24 e 25.

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma) _____

Per il soggetto attuatore
IMMOBILIARE NORDEST S.P.A.
Via Ragazzi del '99 n. 53
42100 Reggio Emilia
Cod. Fisc. 01667150108
Partita IVA 01829470358

(firma) _____

Per il proprietario

(firma) _____



