

## ALLEGATO A )

### SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AREA DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA DENOMINATA AP-7

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 dello stesso, a questo atto autorizzata ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, con atto del Sindaco in data 08/03/2019, PG.n.48597, fino al termine del relativo mandato;

e

Il Sig. Rafael Massei, domiciliato/a in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice fiscale dichiarato \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società KRAMP S.R.L. con sede in Reggio Emilia (RE), CAP 42124, Via Giulio Natta n.2,

il Sig. Cristian Frau, domiciliato/a in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice fiscale dichiarato \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società IMMOBILIARE C.L. S.N.C. di Frau Cristian e Vaiani Lucia con sede in Reggio Emilia (RE), CAP 42122, Via Fonte acqua chiara n.12,

e

il Sig. Luigi Grenzi, domiciliato/a in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice fiscale dichiarato \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società AGA S.R.L. con sede in Modena (MO), CAP 41122, Via Marcello Finzi n.597,

d'ora in poi denominati "soggetti attuatori"

#### **Premesso:**

- che con DCC 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 DCC 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 detta area è classificata nelle tavole del PSC, del RUE e del POC vigente nel seguente modo:

1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE: ambito produttivo di rilevanza sovracomunale (SCE) - categoria ASP1 "Ambiti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti"; essi sono disciplinati dall'art. 4.3 delle Norme di Attuazione del PSC;

2) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO: "Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione. Asp1 - ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti ovvero di cui è già stata definita l'attuazione attraverso PUA approvati o specifici accordi ex art.18 della L.R.20/2000", disciplinati dal Capo 4.4 delle Nda;

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 23518/267 del 21/11/2008 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (P.P.I.P.) relativo all'"Area di trasformazione produttiva Ap7 – Via Tirelli", in attuazione dell'allora vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G. 2001);

- che la relativa convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 16/02/2011 presso lo studio del Notaio Teresa di Girolamo – repertorio n.10034, raccolta n.4231, dal Comune di Reggio Emilia e dai cinque soggetti attuatori, Costruzioni G&G SRL, AGA SRL, IMMOBILIARE C.L. SNC di Frau e Vaiani ed i signori Lasagni Melita e Reverberi Claudio;

- che, nel rispetto della citata convenzione urbanistica, sono già state cedute gratuitamente al **Comune di Reggio Emilia** le seguenti aree esterne al perimetro del PUA:

NCT del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 99, mappale 428,
- Foglio 99, mappale 429,
- Foglio 99, mappale 430,
- Foglio 99, mappale 434,
- Foglio 99, mappale 435;

- che, nel rispetto della citata convenzione urbanistica, sono già state cedute gratuitamente a Rete Ferroviaria Italiana SPA le seguenti aree interne al perimetro del PUA:

NCT del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 99, mappale 245,
- Foglio 99, mappale 247;

- che, nel rispetto della citata convenzione urbanistica, sono già state cedute gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le seguenti aree interne al perimetro del PUA:

NCT del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 99, mappale 426,
- Foglio 99, mappale 427,
- Foglio 99, mappale 431,
- Foglio 99, mappale 433,
- Foglio 99, mappale 436,
- Foglio 99, mappale 437,
- Foglio 99, mappale 439,
- Foglio 99, mappale 440;

- che KRAMP SRL ha acquisito in data 11/09/2018, in forza del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Reggio Emilia - procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n.464/2015, la proprietà dei mappali di seguito indicati in forma attualizzata e precedentemente intestati al soggetto attuatore, società Costruzioni G&G SRL:

NCEU del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 99, mappale 211,
- Foglio 99, mappale 527,

NCT del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 99, mappale 211,
- Foglio 99, mappale 527,
- Foglio 99, mappale 432,
- Foglio 99, mappale 497,
- Foglio 99, mappale 498,
- Foglio 99, mappale 499,
- Foglio 99, mappale 502,
- Foglio 99, mappale 505,
- Foglio 99, mappale 510,
- Foglio 99, mappale 511,
- Foglio 99, mappale 512,
- Foglio 99, mappale 514,
- Foglio 99, mappale 515,
- Foglio 99, mappale 516,
- Foglio 99, mappale 517,
- Foglio 99, mappale 518,
- Foglio 99, mappale 520,
- Foglio 99, mappale 522,
- Foglio 99, mappale 523,
- Foglio 99, mappale 524,
- Foglio 99, mappale 526,
- Foglio 99, mappale 528,
- Foglio 99, mappale 545,
- Foglio 99, mappale 546,
- Foglio 99, mappale 548,
- Foglio 99, mappale 583,
- Foglio 99, mappale 584,
- Foglio 99, mappale 643,
- Foglio 99, mappale 644,
- Foglio 99, mappale 645,
- Foglio 99, mappale 646,
- Foglio 99, mappale 648,
- Foglio 99, mappale 650,
- Foglio 99, mappale 651,
- Foglio 99, mappale 652,
- Foglio 99, mappale 654;

- che i seguenti soggetti KRAMP SRL, AGA SRL, IMMOBILIARE C.L. SNC di Frau e Vaiani, hanno presentato in data 28/08/2018, PG n. 108673, e successive integrazioni, un progetto di variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata d'ora innanzi denominato Piano Urbanistico Attuativo (PUA) precedentemente approvato per intervenire sull'area sopraccitata;
- che con deliberazione di Giunta Comunale ID.n..... del.... ,è stata approvata la variante al Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato Ap-7 dal PRG 2001 (d'innanzi denominato PUA), variante che è stata esclusa ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del D.lgs. 03/04/ 2006 n. 152, dalla

Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso D. Lgs. 03 aprile 2006 n. 152 con decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n.119 del 10/05/2019,

- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione della variante al PUA in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati.

## **DATO ATTO**

- che la variante al PUA è costituita dai seguenti elaborati:

- 00.1 P.P.I.P. approvato - Planimetria a volo d'uccello – Schema fabbricati – Indici di progetto
- 00.2 P.P.I.P. approvato - Planimetria generale – Zonizzazione – Tabella Indici
- 01 Inquadramento territoriale
- 02.1 Documentazione catastale – Planimetria catastale
- 02.2 Documentazione catastale – Titoli di proprietà
- 03 Documentazione fotografica
- 04 Relazione tecnica
- 05 P.S.C. – R.U.E. Vigente – Stralci
- 06.1 Stato di fatto – Rilievo
- 06.2 Stato di fatto – Profili ordinatori
- 06.3 Stato di fatto – Monografie capisaldi
- 06.4 Stato di fatto – Sottoservizi e rete idrografica
- 07 Individuazione variante
- 08 Planivolumetrico
- 09 Azzonamento e verifica standard pubblici
- 10 Schemi reti tecnologiche – Rete gas e rete acquedotto
- 11 Schemi reti tecnologiche – Rete telefonia e rete fibra ottica
- 12 Schemi reti tecnologiche – Rete energia elettrica e pubblica illuminazione
- 13 Schemi rete fognatura
- 14 Relazione idraulica
- 15 Rendering e viste prospettiche
- 16 Profili ordinatori di progetto
- 17 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- 18 Capitolato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione
- 19 Schema di convenzione urbanistica
- 20 Norme tecniche di attuazione P.P.I.P.
- 21 Sistemazione ambientale
- 22 Sezioni stradali
- 23 Dettaglio segnaletica stradale di progetto
- 24 Relazioni geologiche – idrogeologiche – geotecniche e sismiche
- 25 Progetto rotatoria
- 26 Verifica preventiva dell'interesse archeologico
- 27 Tavola e scheda dei vincoli
- 28 Rapporto preliminare
- 29 Allegati specialistici VAS (componente acustica, atmosferica, traffico)
- 30 Contestualizzazione dell'intervento
- 31 Tipologia edilizia
- 32 Attraversamento in sicurezza

33	Sintesi non tecnica
34	Dichiarazione di sintesi;

- che i soggetti attuatori hanno prodotto il documento denominato *Dichiarazione di sintesi* in relazione ai pareri, nulla-osta e richieste di integrazione pervenuti a seguito della indizione della Conferenza dei Servizi;

- che prima della stipula della convenzione l'Amministrazione Comunale ha inoltrato la richiesta di documentazione antimafia, ai sensi del Dlgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, e ai sensi del protocollo d'intesa sottoscritto in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015 tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica;

- che si rende pertanto opportuno procedere ad una modifica sostanziale della convenzione stipulata inter partes in data 16/02/2011 con atto a ministero notaio Teresa di Girolamo – repertorio n.10034, raccolta n.4231.

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

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

Le premesse della Deliberazione di Giunta Comunale I.D.n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di approvazione della variante al Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato Ap-7 dal PRG 2001 (d'innanzi denominato PUA), 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 16/02/2011 rep./racc. n°10034/4231.

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

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione della variante al PUA in argomento, composto dagli elaborati elencati in premessa, che i soggetti attuatori dichiarano di ben conoscere e accettare.

I soggetti attuatori sono proprietari dell'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento, come di seguito specificato.

All'interno del comparto sono inoltre presenti aree demaniali e aree appartenenti al patrimonio del Comune, di altri Enti territoriali e di RFI SPA (aree in parte cedute nell'ambito della già citata convenzione originaria); per dette aree in sede di approvazione del PUA è stato ottenuto il nulla osta all'intervento senza acquisizione della capacità edificatoria.

Le parti danno atto che le superfici ricomprese all'interno del perimetro di comparto come di seguito identificate, ora di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana, sono state cedute in anticipazione alla TAV e verranno acquisite dall'Amministrazione Comunale con separato atto, in quanto computate come VP di comparto.

Elencazione delle Proprietà:

Proprietà di RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA con sede in ROMA, CODICE FISCALE 01585570581.

NCT del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 99, mappale 245, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 35 mq, Deduzione IQ10A, Dominicale Euro 0,27, Agrario Euro 0,23, FRAZIONAMENTO del 08/02/2002 protocollo n. 212986 in atti dal 08/02/2002 (n. 290.1/2002);

- Foglio 99, mappale 247, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 410 mq, Deduzione IQ10A, Dominicale 3,18, Agrario Euro 2,75, FRAZIONAMENTO del 08/02/2002 protocollo n. 212986 in atti dal 08/02/2002 (n. 290.1/2002),

Proprietà del COMUNE DI REGGIO EMILIA con sede in REGGIO EMILIA, CODICE FISCALE 00145920351.

NCT del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 99, mappale 426, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 2896 mq, Dominicale Euro 25,43, Agrario Euro 19,44, FRAZIONAMENTO del 21/10/2008 protocollo n. RE0193895 in atti dal 21/10/2008 (n. 193895.1/2008);
- Foglio 99, mappale 427, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 916 mq, Dominicale Euro 8,04, Agrario Euro 6,15, FRAZIONAMENTO del 21/10/2008 protocollo n. RE0193895 in atti dal 21/10/2008 (n. 193895.1/2008);
- Foglio 99, mappale 431, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 75 mq, Dominicale Euro 0,66, Agrario Euro 0,50, FRAZIONAMENTO del 21/10/2008 protocollo n. RE0193895 in atti dal 21/10/2008 (n. 193895.1/2008);
- Foglio 99, mappale 433, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 1908 mq, Dominicale Euro 16,75, Agrario Euro 12,81, FRAZIONAMENTO del 21/10/2008 protocollo n. RE0193895 in atti dal 21/10/2008 (n. 193895.1/2008);
- Foglio 99, mappale 436, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 316 mq, Dominicale Euro 2,77, Agrario Euro 2,12, FRAZIONAMENTO del 21/10/2008 protocollo n. RE0193895 in atti dal 21/10/2008 (n. 193895.1/2008);
- Foglio 99, mappale 437, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 150 mq, Dominicale Euro 1,32, Agrario Euro 1,01, FRAZIONAMENTO del 21/10/2008 protocollo n. RE0193895 in atti dal 21/10/2008 (n. 193895.1/2008);
- Foglio 99, mappale 439, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 72 mq, Deduzione IQ10A, Dominicale Euro 0,56, Agrario Euro 0,48, FRAZIONAMENTO del 21/10/2008 protocollo n. RE0193895 in atti dal 21/10/2008 (n. 193895.1/2008);
- Foglio 99, mappale 440, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 361 mq, Deduzione IQ10A, Dominicale Euro 2,80, Agrario Euro 2,42, FRAZIONAMENTO del 21/10/2008 protocollo n. RE0193895 in atti dal 21/10/2008 (n. 193895.1/2008),

Proprietà di IMMOBILIARE C.L. S.N.C. DI FRAU E VAIANI, con sede in REGGIO EMILIA, CODICE FISCALE 02109710356.

NCT del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 99, mappale 447, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 3310 mq, Deduzione IQ10A, Dominicale Euro 25,64, Agrario Euro 22,22, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009),

Proprietà di AGA S.R.L. con sede in MODENA, CODICE FISCALE 03123090361.

NCT del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 99, mappale 285, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 1840 mq, Deduzione IQ10A, Dominicale Euro 14,25, Agrario Euro 12,35, FRAZIONAMENTO del 24/02/2004 protocollo n. RE0032918 in atti dal 24/02/2004 (n. 32918.1/2004);
- Foglio 99, mappale 287, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 1870 mq, Deduzione IQ10A, Dominicale Euro 14,49, Agrario Euro 12,56, FRAZIONAMENTO del 24/02/2004 protocollo n. RE0032918 in atti dal 24/02/2004 (n. 32918.1/2004);

- Foglio 99, mappale 494, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 1195 mq, Deduzione IQ10A, Dominicale Euro 9,26, Agrario Euro 8,02, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 496, Qualità/Classe SEMINATIVO 3, Superficie 5020 mq, Dominicale Euro 31,11, Agrario Euro 41,48, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 500, Qualità/Classe SEMINATIVO 3, Superficie 3706 mq, Dominicale Euro 22,97, Agrario Euro 30,62, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 501, Qualità/Classe SEMINATIVO 3, Superficie 983 mq, Dominicale Euro 6,09, Agrario Euro 8,12, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009),

Proprietà di KRAMP S.R.L. con sede in REGGIO EMILIA, CODICE FISCALE 02485500355.

NCEU del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 99, mappale 211, Zona cens. 2, categoria D/8, Rendita Euro 10.190,15, VIA VLADIMIR ILIC LENIN piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2016 protocollo n. RE0010978 in atti dal 15/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.8929.1/2016);
- Foglio 99, mappale 527, cat. Area Urbana, Consistenza 130 mq, Dati derivanti da: VIA VLADIMIR ILIC LENIN piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2016 protocollo n. RE0011122 in atti dal 15/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.9073.1/2016);

NCT del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 99, mappale 211, ENTE URBANO, Superficie 3823 mq, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n.RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 527, ENTE URBANO, Superficie 130 mq, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n.RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 432, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 75 mq, Dominicale Euro 0,66, Agrario Euro 0,50, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 21/10/2008 protocollo n. RE0193895 in atti dal 21/10/2008 (n. 193895.1/2008);
- Foglio 99, mappale 497, Qualità/Classe SEMINATIVO 3, Superficie 859 mq, Dominicale Euro 5,32, Agrario Euro 7,10, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 498, Qualità/Classe SEMINATIVO 3, Superficie 95 mq, Dominicale Euro 0,59, Agrario Euro 0,79, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 499, Qualità/Classe SEMINATIVO 3, Superficie 17 mq, Dominicale Euro 0,11, Agrario Euro 0,14, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 502, Qualità/Classe SEMINATIVO 3, Superficie 424 mq, Dominicale Euro 2,63, Agrario Euro 3,50, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 505, Qualità/Classe SEMINATIVO 3, Superficie 95 mq, Dominicale Euro 0,59, Agrario Euro 0,79, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);

- Foglio 99, mappale 510, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 86 mq, Dominicale Euro 0,76, Agrario Euro 0,58, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 511, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 5945 mq, Dominicale Euro 52,20, Agrario Euro 39,91, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 512, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 5476 mq, Dominicale Euro 48,08, Agrario Euro 36,77, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 514, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 6317 mq, Dominicale Euro 55,46, Agrario Euro 42,41, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 515, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 118 mq, Dominicale Euro 1,04, Agrario Euro 0,79, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 516, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 1538 mq, Dominicale Euro 13,50, Agrario Euro 10,33, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 517, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 10 mq, Dominicale Euro 0,09, Agrario Euro 0,07, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 518, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 134 mq, Dominicale Euro 1,18, Agrario Euro 0,90, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 520, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 5476 mq, Dominicale Euro 48,08, Agrario Euro 36,77, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 522, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 6087 mq, Dominicale Euro 53,44, Agrario Euro 40,87, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 523, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 180 mq, Dominicale Euro 1,58, Agrario Euro 1,21, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 524, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 6481 mq, Dominicale Euro 56,90, Agrario Euro 43,51, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 526, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 788 mq, Dominicale Euro 6,92, Agrario Euro 5,29, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 528, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 83 mq, Dominicale Euro 0,73, Agrario Euro 0,56, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 545, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 5597 mq, Dominicale Euro 49,14, Agrario Euro 37,58, Tabella di variazione del 19/11/2009 protocollo n. RE0194046 in atti dal 19/11/2009 presentato il 19/11/2009 (n. 194046.1/2009);
- Foglio 99, mappale 546, Qualità/Classe SEMINATIVO 3, Superficie 857 mq, Dominicale Euro 5,31, Agrario Euro 7,08, Tabella di variazione del 19/11/2009 protocollo n. RE0194046 in atti dal 19/11/2009 presentato il 19/11/2009 (n. 194046.1/2009);

- Foglio 99, mappale 548, Qualità/Classe SEMINATIVO 3, Superficie 344 mq, Dominicale Euro 2,13, Agrario Euro 2,84, Tabella di variazione del 19/11/2009 protocollo n. RE0194046 in atti dal 19/11/2009 presentato il 19/11/2009 (n. 194046.1/2009);
- Foglio 99, mappale 583, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 8249 mq, Dominicale Euro 72,42, Agrario Euro 55,38, FRAZIONAMENTO del 10/06/2011 protocollo n. RE0172521 in atti dal 10/06/2011 presentato il 09/06/2011 (n. 172521.1/2011);
- Foglio 99, mappale 584, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 394 mq, Dominicale Euro 3,46, Agrario Euro 2,65, FRAZIONAMENTO del 10/06/2011 protocollo n. RE0172521 in atti dal 10/06/2011 presentato il 09/06/2011 (n. 172521.1/2011),
- Foglio 99, mappale 643, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 21035 mq, Dominicale Euro 184,07, Agrario Euro 23,00, FRAZIONAMENTO del 15/05/2019 protocollo n. RE0048167 in atti dal 15/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 48167.1/2019),
- Foglio 99, mappale 644, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 148 mq, Dominicale Euro 1,30, Agrario Euro 0,99, FRAZIONAMENTO del 15/05/2019 protocollo n. RE0048167 in atti dal 15/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 48167.1/2019),
- Foglio 99, mappale 645, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 6396 mq, Dominicale Euro 56,16, Agrario Euro 42,94, FRAZIONAMENTO del 15/05/2019 protocollo n. RE0048167 in atti dal 15/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 48167.1/2019),
- Foglio 99, mappale 646, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 5379 mq, Dominicale Euro 47,23, Agrario Euro 36,11, FRAZIONAMENTO del 15/05/2019 protocollo n. RE0048167 in atti dal 15/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 48167.1/2019),
- Foglio 99, mappale 648, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 3425 mq, Dominicale Euro 30,07, Agrario Euro 23,00, FRAZIONAMENTO del 15/05/2019 protocollo n. RE0048167 in atti dal 15/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 48167.1/2019),
- Foglio 99, mappale 650, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 18 mq, Dominicale Euro 0,16, Agrario Euro 0,12, FRAZIONAMENTO del 15/05/2019 protocollo n. RE0048167 in atti dal 15/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 48167.1/2019),
- Foglio 99, mappale 651, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 121 mq, Dominicale Euro 1,06, Agrario Euro 0,81, FRAZIONAMENTO del 15/05/2019 protocollo n. RE0048167 in atti dal 15/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 48167.1/2019),
- Foglio 99, mappale 652, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 106 mq, Dominicale Euro 0,93, Agrario Euro 0,71, FRAZIONAMENTO del 15/05/2019 protocollo n. RE0048167 in atti dal 15/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 48167.1/2019),
- Foglio 99, mappale 654, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 768 mq, Deduz. IQ10A, Dominicale Euro 5,95, Agrario Euro 5,16, FRAZIONAMENTO del 15/05/2019 protocollo n. RE0048167 in atti dal 15/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 48167.1/2019),

Proprietà dei sig.ri LASAGNI Melita nata a GUASTALLA il 08/07/1956, CODICE FISCALE LSGMLT56L48E253J e REVERBERI Claudio nato a RUBIERA il 18/03/1949 CODICE FISCALE RVRCLD49C18H628C.

NCT del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 99, mappale 446, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 10912, Deduzione IQ10A, Dominicale Euro 84,53, Agrario Euro 73,26, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009).

### **ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI**

La redazione della variante al PUA in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni del PRG 2001 e del PUA precedentemente approvato, che viene modificato secondo quanto contenuto negli

elaborati in variante, in conformità a quanto stabilito all'art. 1.7 delle NA del PSC e all'art. 3 comma 3 delle NTA del POC e all'art.4 della L.R.24/2017.

Dati della variante al PUA:

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti attuatori, del Comune, di Enti e di RFI = mq. 132.740,00,  
St di riferimento per l'applicazione dell'indice DE a favore di KRAMP SRL, AGA SRL, IMMOBILIARE C.L. SNC di Frau e Vaiani e dei signori Lasagni Melita e Reverberi Claudio = mq. 132.581,49,

Diritto Edificatorio DE = 0,4 mq./mq. St, per una SU complessiva pari a mq. 53.032,60, così suddivisi:

Lotto A-L = mq. 40.101,97

Lotto M = mq. 4.960,23

Lotto N = mq. 1.484,00

Lotto O = mq. 6.486,40

Stralci funzionali edificatori minimi ammessi:

Lotto A-L = pari ad almeno il 25% delle Superfici Utili relative al Lotto

Lotti M, N, O = pari ad almeno il 50% delle Superfici Utili relative ai singoli Lotti.

Viabilità pubblica e privata di uso pubblico PUA ed impianti tecnologici (su Ve e Se) = mq. 4.979,12.

VP minimo = 25% della St pari a mq. 33.145,37.

VP di progetto:

- mq. 23.789,06 monetizzati nell'ambito della convenzione urbanistica sottoscritta in data 16/02/2011, repertorio n.10034, raccolta n.4231,
- mq. 13.475 da realizzarsi con la presente variante, di cui:
  - mq. 445 di proprietà di RFI,
  - mq. 3.370 ceduti alla stipula della precedente convenzione (decurtati di mq. 112 per l'ampliamento della rotatoria di ingresso),
  - mq. 9.660 da cedere alla stipula della presente convenzione, per complessivi mq. 37.264,06 pari al 28% della ST.

Aree di urbanizzazione di progetto (Vp da realizzarsi + P2) = mq. 19.892,87, superiore al 15% della ST.

Verde attrezzato di progetto = mq. 13.475,00.

Parcheggi Totali P2 e aiuole di progetto = mq. 6.417,87 di cui:

Parcheggi pubblici P2 e aiuole = mq. 2.086,20

Parcheggi privati di uso pubblico P2 e aiuole = mq. 4.331,67

Parcheggi totali P2 pubblici o ad uso pubblico per complessivi 213 posti auto, così suddivisi:

Lotto A-L = 161 posti

Lotto M = 21 posti

Lotto N = 7 posti

Lotto O = 24 posti

Parcheggi totali P1 privati min mq. 15.152,17 (1 mq./3,5 mq. SU) = mq. 15.152,18, per complessivi 606-posti auto, così suddivisi:

Lotto A-L = 459 posti

Lotto M = 59 posti

Lotto N = 17 posti

Lotto O = 76 posti

Totale standard pubblico da realizzare = mq. 19.892,87, superiore al 15% della St.

Totale Superficie Edificabile Se interna alla superficie fondiaria = mq. 65.924,40

Totale Superficie Ve interna alla superficie fondiaria = mq. 41.785,09 di cui:

Ve permeabile "esterno" (adiacente alla SF) = mq. 10.230,84

Ve permeabile interno ai lotti = mq. 14.817,96

Ve impermeabile interno ai lotti = mq. 16.736,29

Totale superficie fondiaria + Ve permeabile "esterno" = mq. 107.709,49, così suddivisa:

Lotto A-L = mq. 79.163,05

Lotto M (M/M1/M2) = mq. 14.257,40

Lotto N = mq. 3.322,74

Lotto O = 10.966,30 mq.

Altezza massima ammessa (esclusi impianti tecnologici):

mt. 19 mt – Lotti A - L

mt. 13 mt – Lotti M, N, O

Per specifiche necessità produttive e logistiche l'altezza massima ammessa è pari a 27 mt

Usi previsti:

U3/1 Artigianato produttivo e industria (Cu B)

U3/2 Depositi e magazzini (Cu B)

Nuovi addetti previsti nell'insediamento individuato dal PUA = n. 333.

#### **ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI**

I soggetti attuatori con il presente atto si assumono gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

I soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che 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.

I Soggetti attuatori 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 al PUA AP7”. 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.

I soggetti attuatori si obbligano a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PUA.

Gli aventi causa a qualsiasi titolo dei soggetti attuatori e firmatari della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di questi ultimi anche in riferimento alle verifiche antimafia.

Relativamente alle aree oggetto di cessione gratuita al Comune / asservimento all'uso pubblico, i soggetti attuatori e loro aventi causa si obbligano a mantenerne la titolarità fino alla stipula del relativo atto di trasferimento della stesse a favore del Comune / asservimento all'uso pubblico. Pertanto non sono consentiti il frazionamento e l'alienazione di tali aree a favore degli acquirenti delle singole unità edilizie o immobiliari.

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 ai soggetti attuatori che qualora venga perfezionata la compravendita, la presente convenzione si risolverà di diritto.

#### **ART. 5 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

Ai sensi della legislazione vigente, i soggetti attuatori, per la realizzazione del presente PUA, si obbligano nei confronti del Comune:

- a cedere gratuitamente in proprietà o asservire all'uso pubblico:

- le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e/o a costituire servitù di uso pubblico sulle stesse;
- le aree per attrezzature e spazi collettivi (U2);
- a effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle seguenti aree:
  - parcheggi pubblici e/o di uso pubblico P2 interni al PUA di cui ai lotti A-L, M, N;
  - aiuole a servizio dei parcheggi pubblici e/o di uso pubblico P2 interni al PUA;
- a corrispondere il saldo dei seguenti contributi:
  - contributo di costruzione ove previsto da legge;
- a progettare e realizzare le seguenti opere:
  - le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico relative al comparto, con le modalità e la tempistica di seguito specificate;
  - le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico fuori comparto, con le modalità e la tempistica di seguito specificate;
  - tutte le opere di bonifica delle aree necessarie per l'esecuzione degli interventi edilizi secondo quanto meglio specificato al successivo art. 11;
- 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;
- 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;
  - costi relativi alle operazioni catastali conseguenti alla presente variante al PUA;
  - spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;
  - costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti da parte dei soggetti attuatori di cui al successivo art. 25;
- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 22;

#### **ART. 6 - 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 PUA Ap-7 che, per effetto della proroga triennale ex art. 30, comma 3-bis, della L.98/13, ha validità sino al 21/11/2021.

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.

I soggetti attuatori e loro aventi causa si obbligano :

- a) a richiedere autonomi titoli abilitativi per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico, sia entro che fuori comparto da realizzarsi a loro cura e spese, entro e non oltre mesi uno dalla stipula della presente convenzione pena l'applicazione delle misure di cui ai successivi art. 24 e art. 25.
- b) ad intraprendere i lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico sia entro che fuori comparto 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 previste al successivo art. 25;
- c) ad ultimare tutte le suddette opere entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi edilizi e senza possibilità di proroghe, pena l'applicazione delle misure previste di cui ai successivi art. 24 e art. 25, salvo quanto previsto per l'esecuzione del tratto di pista ciclopedonale indicato con la dicitura "*percorso ciclopedonale – ipotesi programmatica*" che dovrà essere realizzato a seguito dell'ottenimento della disponibilità delle aree di proprietà di terzi.

#### **ART. 7 – IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

I soggetti attuatori si impegnano a cedere al Comune, a titolo gratuito, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate alla tavola 9 della variante al PUA, localizzate all'interno del comparto, censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 99 mappali 426 parte, 497, 498, 499, 502 parte, 654, 650, 652, 522 parte, 643 parte, 648 parte, estese complessivamente mq. 6.637 (6.636,99), con apposito atto notarile a propria cura e spese.

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 interraste) 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. 8 – IMPEGNO ALLA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1)**

I soggetti attuatori si impegnano 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) identificate alla tavola 9 della variante al PUA e censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 99 mappali nn. 426 parte, 522 parte e 643 parte, estese complessivamente mq. 4.332 (mq. 4331,67), con apposito atto notarile a propria cura e spese.

#### **Art. 9 - RETROCESSIONE E CONTESTUALE CESSIONE GRATUITA DI AREE DESTINATE VERDE PUBBLICO.**

Le parti danno atto che a seguito della convenzione urbanistica del 16/02/2011 l'Amministrazione Comunale ha acquisito gratuitamente l'area attualmente censita al Nuovo Catasto Terreni al foglio 99 mapp. 426 pari a mq. 2.896 destinata a verde pubblico interna al comparto.

Per effetto della presente variante, che prevede che la suddetta area venga inglobata nel perimetro del lotto edificabile (A-L) per poter attuare la realizzazione della SU ammessa e dei relativi parcheggi pubblici ad essa connessi, l'Amministrazione Comunale retrocede e trasferisce, senza corrispettivo, al soggetto attuatore "KRAMP S.R.L." che accetta ed acquista, il diritto di piena e esclusiva proprietà della sopraccitata area, al fine di consentire la realizzazione dell'intervento urbanistico così come approvato.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori cedono al Comune, a titolo gratuito, le aree destinate a verde pubblico interne al comparto e di seguito elencate:

NCT del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 99, mappale 432, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 75 mq, Dominicale Euro 0,66, Agrario Euro 0,50, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 21/10/2008 protocollo n. RE0193895 in atti dal 21/10/2008 (n. 193895.1/2008);
- Foglio 99, mappale 510, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 86 mq, Dominicale Euro 0,76, Agrario Euro 0,58, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 515, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 118 mq, Dominicale Euro 1,04, Agrario Euro 0,79, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);

- Foglio 99, mappale 516, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 1538 mq, Dominicale Euro 13,50, Agrario Euro 10,33, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 517, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 10 mq, Dominicale Euro 0,09, Agrario Euro 0,07, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 518, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 134 mq, Dominicale Euro 1,18, Agrario Euro 0,90, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 526, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 788 mq, Dominicale Euro 6,92, Agrario Euro 5,29, FRAZIONAMENTO del 28/07/2009 protocollo n. RE0129392 in atti dal 28/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 129392.1/2009);
- Foglio 99, mappale 584, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 394 mq, Dominicale Euro 3,46, Agrario Euro 2,65, FRAZIONAMENTO del 10/06/2011 protocollo n. RE0172521 in atti dal 10/06/2011 presentato il 09/06/2011 (n. 172521.1/2011),
- Foglio 99, mappale 645, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 6396 mq, Dominicale Euro 56,16, Agrario Euro 42,94, FRAZIONAMENTO del 15/05/2019 protocollo n. RE0048167 in atti dal 15/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 48167.1/2019),
- Foglio 99, mappale 651, Qualità/Classe PRATO IR AR 3, Superficie 121 mq, Dominicale Euro 1,06, Agrario Euro 0,81, FRAZIONAMENTO del 15/05/2019 protocollo n. RE0048167 in atti dal 15/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 48167.1/2019),

estese complessivamente mq. 9.660 e localizzate in continuità alla fascia di verde pubblico già ceduta gratuitamente all'amministrazione Comunale a nord di via Tirelli con la convenzione del 16/02/2011.

Il Comune autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori e i loro successori e aventi causa a realizzare i lavori di piantumazione, sistemazioni esterne e arredo urbano sulle aree sopraccitate, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

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

La manutenzione delle aree ed opere cedute di cui ai precedenti art. 7 e art. 9 sarà a carico del Comune, con le esclusioni di seguito precisate, a partire dalla formale presa in carico delle stesse che avverrà solo una volta che si siano ottemperate le seguenti condizioni:

- cessione gratuita delle aree;
- collaudo delle opere.

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 dei soggetti attuatori e loro 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, la manutenzione della segnaletica e le operazioni di pulizia e

sgombero neve, nonché le relative opere provvisoriale, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere ad essa connesse.

In particolare le parti danno atto che per quanto attiene le aree destinate a parcheggio di tipo P2, dei soli lotti A-L, M e N ceduti gratuitamente al Comune o asserviti all'uso pubblico, i soggetti attuatori si obbligano, per loro e per gli aventi causa, a curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria con obbligo di procedere all'innaffio delle aiuole di arredo di detti parcheggi e allo sgombero della neve.

Al fine di tutelare la sicurezza ed il decoro delle aree destinate alla sosta, ciascun Soggetto Attuatore è autorizzato a recintare le zone a parcheggi di tipo P2 adiacenti al rispettivo lotto fondiario ed a gestirne la fruizione mediante un sistema di controllo ed elementi di chiusure (cancelli o sbarre) per regolarne l'uso; l'accesso a detti parcheggi potrà essere vietato nelle ore notturne e in concomitanza dei periodi di chiusura delle aziende insediate.

La manutenzione dei sottoservizi delle aree cedute gratuitamente, sarà in capo ai relativi soggetti gestori che operano in regime di esclusiva e a carico del Comune per quanto attiene la pubblica illuminazione.

Ad avvenuta presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune, restano comunque a carico dei soggetti attuatori 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 dai soggetti attuatori, ferma restando per il Comune la possibilità di avvalersi della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 22 della presente convenzione.

#### **ART. 11 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RISANAMENTO AMBIENTALE**

Richiamato il Decreto Provinciale n. 119 del 10/05/2019, nonché la comunicazione dell'Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna n. 191566/2019 del 13/12/2019 acquisito con PEC al PG.n. 231726 del 13/12/2019, le parti danno atto che ai fini della caratterizzazione ambientale del comparto, lo stesso viene suddiviso in due distinte aree denominate A e B come da planimetria allegata alla presente convenzione denominata "individuazione piezometri e aree pubbliche".

Il soggetto attuatore Kramp srl, si obbliga pertanto per quanto riguarda l'area "A" a rispettare quanto richiesto da ARPAE nella suddetta comunicazione e quindi a proseguire l'iter del piano di caratterizzazione così come previsto dal Titolo V, parte IV del D.Lgs. 152/2006.

Mentre per quanto riguarda l' "Area B" si prende atto che ARPAE ha inteso escluderla dal procedimento di bonifica ai sensi del titolo V parte IV del D. Lgs.152/2006.

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

Il Comune autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori ed i loro aventi causa a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) sulle aree cedute a tale scopo, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare a propria cura e proprie spese, ripartendone i costi in percentuale alle SU di ciascun Lotto, 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.

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, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia, ivi compresi gli impianti locali di produzione energetica e cogenerazione;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, i parcheggi pubblici e di uso pubblico al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica;
- g) la tombinatura di un tratto del Canale Prato per la realizzazione della nuova rotatoria;
- h) la sistemazione e piantumazione del verde pubblico che costituisce la fascia di ambientazione stradale;
- i) l'impianto di irrigazione per le aiuole e gli spartitraffico;

l) la sistemazione, piantumazione e arredo urbano delle aree a verde pubblico;

m) le opere fuori comparto di seguito elencate:

- rotatoria e attraversamento in sicurezza su Via Tirelli ;

- sistemazione a verde delle aree di proprietà pubblica esterne al PUA lungo Via Tirelli e lungo il confine ovest del PUA;

- riqualificazione del tratto di Via Tirelli come risulta dalla planimetria allegata alla variante al presente PUA;

- collegamento ciclopedonale ovest con Via Don Grazioli;

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 sopradescritte siano di proprietà comunale, il Comune si impegna a renderle immediatamente disponibili per il periodo necessario alla realizzazione delle stesse e autorizza i soggetti attuatori ad eseguirle.

I Soggetti attuatori si impegnano fin d'ora alla realizzazione del tratto di pista ciclopedonale indicato con la dicitura "*percorso ciclopedonale – ipotesi programmatica*" – a seguito dell'ottenimento della disponibilità delle aree di proprietà di terzi.

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

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

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.

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

Le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) saranno realizzate previa acquisizione del relativo Permesso di Costruire e delle prescrizioni dettate dai singoli pareri e/o nulla osta espresse in sede di conferenza dei servizi.

I soggetti attuatori si impegnano altresì a realizzare, a proprie cura e spese, il completamento della pista ciclopedonale interna al comparto anche per la quota parte insistente sul Lotto denominato con la lettera "O", presentando, contestualmente al progetto delle opere di urbanizzazione del comparto, lo studio di fattibilità inerente alla prosecuzione della ciclabile interna al comparto fino al ricongiungimento con il tratto di ciclopedonale esistente. I soggetti attuatori, una volta acquisita la proprietà delle aree necessarie alla realizzazione dell'infrastruttura si impegnano a cederle gratuitamente al Comune di Reggio Emilia con successivo ed autonomo atto, successivamente al rilascio del certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa autonoma fideiussione.

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

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'articolo 5, lettere a), b), c), d), ed e), ad esclusione della pubblica illuminazione 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.

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 dei soggetti attuatori del PUA 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 dei soggetti attuatori 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 dei soggetti attuatori del PUA.

Restano in ogni caso a carico dei soggetti attuatori che ne devono 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. 14 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) saranno definite nei rispettivi progetti esecutivi, fatte salve le opere in regime di esclusiva da progettarsi da parte degli Enti gestori dei pubblici servizi di cui all'art. 13.

Il progetto esecutivo dovrà essere conforme a quanto indicato nelle tavole di PUA 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 a cui dovrà adeguarsi il capitolato approvato con la presente variante qualora fossero presenti incongruenze;
- alle normative tecniche e ai regolamenti approvati relativi ad ogni tipologia di opera od impianto in vigore al momento della realizzazione delle opere.

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

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

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

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

I soggetti attuatori e loro aventi causa dovranno provvedere a consegnare su supporto informatico, secondo le modalità che il Comune indicherà, il progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e, una volta terminato l'intervento, dovranno produrre al Comune, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere come costruite.

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

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

## **ART. 15 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

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

Tutte le opere inerenti alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini previsti nel relativo Permesso di Costruire, secondo quanto dettato dal precedente art.6 e dal cronoprogramma definito in sede di progetto esecutivo.

I soggetti attuatori e i loro aventi causa sono tenuti a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori di cui al precedente articolo 11 ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento sulle aree destinate alle opere per l'urbanizzazione (U1) e alle attrezzature e spazi collettivi (U2). In casi eccezionali, la possibilità di interessare tali aree dovrà essere concordata con il Comune.

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo ai soggetti attuatori e 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 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.

I soggetti attuatori 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 la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità degli edifici, secondo le indicazioni riportate nella specifica tavola da allegarsi alla richiesta del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione riportante i singoli stralci funzionali.

## **ART. 16 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI**

In considerazione della complessità delle opere previste all'interno e all'esterno del comparto, la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico oggetto della presente convenzione potrà avvenire in stralci autonomi e funzionali secondo quanto meglio evidenziato nell'Allegato alle "Norme tecniche di attuazione" della variante al PUA e di seguito esplicitato:

- stralcio funzionale n.1: realizzazione delle opere di infrastrutturazione e viabilità generale compresa la rotatoria su Via Tirelli; realizzazione delle opere a verde lungo Via Tirelli; realizzazione delle opere a verde lungo il Canale Prato e realizzazione delle opere di riqualificazione del tratto di strada di Via Tirelli interessato dai lavori e meglio identificati nell'allegato stesso;
- stralcio funzionale n.2 : realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria pubblici o privati ad uso pubblico correlati alle SU previste all'interno di ogni singolo lotto d'intervento;
- stralcio funzionale n.3: completamento del tratto di pista ciclopedonale come risulta dall'elaborato n.9 indicato come "*percorso ciclopedonale – ipotesi programmatica*".

Per i suddetti stralci funzionali sarà possibile presentare autonomo Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, a condizione che venga predisposto uno schema complessivo relativo a tutti gli stralci e che siano realizzate le opere di interesse pubblico necessarie ad una congrua correlazione tra gli stralci funzionali stessi e il contesto, con conseguente accordo tra i diversi attuatori dei singoli stralci interessati fermo restando che il primo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà ricomprendere lo stralcio n.1.

In ogni caso sono fatte salve eventuali modifiche conseguenti agli strumenti programmatori che dovessero subentrare e rivedere, anticipandoli, i termini temporali di attivazione e realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).

#### **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) **entro e fuori comparto** sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, interno ai competenti Uffici Comunali.

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 dei soggetti attuatori.

I soggetti attuatori 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 utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

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

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

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

Sono a carico degli attuatori gli oneri relativi:

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

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

La segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati potrà essere presentata e assentita a seguito del collaudo, totale o relativo a uno stralcio funzionale, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento comprensive dei parcheggi di tipo P2. Solo in via eccezionale, previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, l'agibilità potrà essere assentita 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 PUA, i soggetti attuatori si obbligano a corrispondere il relativo conguaglio.

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

La presa in carico da parte del Comune o degli Enti e soggetti preposti delle aree e delle opere previste in cessione o in asservimento di cui al precedente art.7, ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato all' art. 9, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo.

La predisposizione del solo verbale di funzionalità non dà luogo a presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune.

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

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

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**

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

#### **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 Comune autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori 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.

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 PUA, 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 dei soggetti attuatori fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune. In particolare, i soggetti attuatori si obbligano 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

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 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

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

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, essi non sono dovuti in quanto i soggetti attuatori si obbligano a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) interne ed esterne al comparto di PUA 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 ai soggetti attuatori.

A parziale/ totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati sulla base delle tabelle parametriche vigenti al momento della presentazione del primo titolo edilizio relativo al lotto A.L, e ricadente sulla porzione identificata con la lett."B", come da allegato alla presente convenzione, il soggetto attuatore titolare del suddetto titolo edilizio, si obbliga a realizzare gli interventi di riqualificazione stradale su Via Tirelli individuati nello specifico Computo Metrico Estimativo allegato alla variante al PUA ammontanti ad € 64.269,05, così come concordato con i competenti uffici Comunali.

Qualora la quantificazione degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per l'intervento di cui ai lotti A.L sopracitati sia maggiore dell'importo sopraindicato per la realizzazione interventi di riqualificazione stradale su Via Tirelli, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il relativo conguaglio, in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo.

Per quanto attiene il contributo sul costo di costruzione, questo verrà corrisposto integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

## **ART. 21 - GARANZIE FINANZIARIE**

Si dà atto che il PUA precedentemente approvato prevedeva un costo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico di complessivi € 1.680.468,25 di cui € 55.194,00 euro per la realizzazione del Verde Pubblico ed € 1.625.274,25 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

A garanzia della realizzazione delle opere di U1 sono state prestate le seguenti fidejussioni bancarie e assicurative pari al 30% (trenta per cento) del costo di realizzazione delle stesse per complessivi € 487.582,27 arrotondato a € 487.583,00 (Euro quattrocento\_ottantasettemila\_cinquecento\_ottantatre) e precisamente:

AGA srl	€ 44.565,09
C.L. Immobiliare	€ 13.359,77
G&G Costruzioni	€ 360.470,11
Reverberi-Lasagni	€ 69.188,03
<b>sommano</b>	<b>€ 487.583,00</b>

A garanzia della realizzazione del verde pubblico sono state prestate le seguenti fidejussioni bancarie e assicurative pari al 100% del costo di realizzazione dello stesse per complessivi € 55.194,00 (Euro cinquantacinquemilacentonovantaquattro) e precisamente:

AGA srl.	€ 5.044,73
C.L. Immobiliare	€ 1.512,32
G&G Costruzioni	€ 40.804,92
Reverberi-Lasagni	€ 7.832,03
<b>sommano</b>	<b>€ 55.194,00</b>

La variante al PUA in oggetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria relative al comparto di piano per un ammontare complessivo di € 997.832,36 e per la realizzazione del verde pubblico per un ammontare complessivo di € 178.822,02.

La variante prevede inoltre la realizzazione di opere di riqualificazione stradale di Via Tirelli a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria per un ammontare complessivo pari a € 64.269,05.

Come risulta dal CME allegato al progetto di PUA, il costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), ammonta a complessivi € 997.832,36 (Euro novecentonovantasetteottocentotrentadue/36).

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, i soggetti attuatori contestualmente alla stipula prestano a favore del Comune le seguenti fideiussioni o integrano le fideiussioni già in essere per i seguenti importi complessivamente calcolati:

**a)** garanzia per l'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) per un importo pari a € 985.764,26;

**b)** garanzia per l'esecuzione del tratto di pista ciclopedonale indicato con la dicitura "*percorso ciclopedonale – ipotesi programmatica*" per un importo pari a € 12.068,10;

**c)** garanzia per l'esecuzione del verde pubblico pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione dello stesso come risultante dal CME allegato al progetto di PUA, pari a € 178.822,02 (Euro centosettantottoottocentoventidue/02).

**d)** Inoltre, a garanzia della realizzazione delle opere fuori comparto così come descritte al precedente articolo 12 i soggetti attuatori prestano, contestualmente alla stipula della presente convenzione, la seguente garanzia finanziaria pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione della riqualificazione del tratto di Via Tirelli, risultante dal CME allegato al progetto di PUA, pari a € 64.269,05 (Euro sessantaquattromiladuecentosessantanove/00).

L'ammontare delle fideiussioni ha, in questa fase, valore provvisorio; esso dovrà essere integrato, se necessario, prima del rilascio dei rispettivi permessi di Costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) entro e fuori comparto, per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del PUA, 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.

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

Restano ferme ed acquisite all'Amministrazione Comunale in virtù della precedente convenzione urbanistica del 16/02/2011 le fideiussioni già prestate dai sigg. Reverberi Claudio e Lasagni Melita che non intervengono alla stipula del presente atto.

## **ART. 22 - CESSAZIONE/ RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE**

Le garanzie finanziarie relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e al verde pubblico verranno svincolate con formale comunicazione del Comune, al verificarsi delle seguenti condizioni: collaudo delle

opere realizzate , avvenuta cessione gratuita / avvenuto asservimento delle aree e delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a favore del Comune tramite successivo atto notarile.

In particolare, la garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico di cui al precedente articolo 21 lett.c) cesserà alla presa in carico delle opere realizzate.

Per quanto riguarda la fideiussione relativa alle opere fuori comparto di cui al precedente articolo 21 lett.d) essa verrà svincolata ad avvenuto collaudo e presa in carico delle stesse.

Su motivata istanza da parte dei soggetti attuatori, le suddette fideiussioni potranno essere ridotte in misura proporzionale all'avvenuto completamento, collaudo e presa in carico di uno stralcio funzionale già individuato nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

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

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PUA 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 PUA secondo quanto meglio specificato nelle NTA del PUA stesso.

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare le costruzioni edilizie sull'area identificata con la lett."A" di cui all'allegato alla presente convenzione, solo ad avvenuto completamento di quanto previsto dal titolo V parte IV del D.lgs.152/2006.

Le parti danno atto che l'area interessata dal presente piano urbanistico attuativo è stata identificata dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, come area APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) trattandosi di ambito produttivo a rilevanza sovracomunale. Conseguentemente i Soggetti Attuatori si impegnano, in sede di progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e delle singole costruzioni edilizie, ad attuare quanto definito dall'atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato dall'assemblea legislativa della regione Emilia Romagna del 13 giugno 2007 con atto n. 118.

Gli stessi si impegnano altresì ad applicare soluzioni tecniche avanzate per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale, finalizzate in particolare alla produzione di energia da fonti rinnovabili o assimilate, in linea con i principi guida per le aree ecologicamente attrezzate.

### **ART. 24 - 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. 6 comma 2 lett.a), del titolo abilitativo ivi previsti per le infrastrutture al servizio dell'insediamento **fuori comparto** comporta 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. 6 comma 3 lett.b) 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 3‰ (tre 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. 21 per la realizzazione delle opere.

c) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico sia entro che fuori comparto nei termini di cui al precedente art. 6 comma 3 lett.c) comporterà, previa diffida ad adempiere al completamento delle opere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 3‰ (tre 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 ai rispettivi titoli abilitativi; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 21 per la realizzazione delle opere.

In caso di mancata cessione gratuita delle aree il Comune si riserva la facoltà di attivare le procedure per l'esproprio.

#### **ART. 25 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO**

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

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 6 ed all'art. 19, finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare ai soggetti attuatori una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, i soggetti attuatori autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbligano a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto al precedente 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 titoli abilitativi, 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 dei **soggetti attuatori** rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti Uffici Tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui alla precedente lettera a;

Nelle ipotesi di cui alle lettere a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di PUA. I soggetti attuatori, proprietari delle aree, autorizzano ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

#### **ART. 26 - 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. 27 - ONERI E SPESE**

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

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione sono a carico dei soggetti attuatori, che invocano a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì a carico dei soggetti attuatori tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al precedente art. 24.

Per il Comune di Reggio Emilia

---

I Soggetti attuatori dichiarano sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C., le clausole contenute negli artt. 23-24 della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per KRAMP S.R.L.

---

Per IMMOBILIARE C.L. S.N.C. di Frau Cristian e Vaiani Lucia

---

Per AGA S.R.L.

---

