

ALLEGATO B)

SCHEMA – TIPO DI CONVENZIONE

Art. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Deliberazione Consiliare di approvazione del PUA, Piano Urbanistico Attuativo, costituiscono parte integrante e sostanziale della Convenzione in oggetto.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione per la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in argomento denominato, (P.U.A. n° **Ta-46**) relativo alle aree censite al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n° **210**, mappali 1364 32 m², 1366 27 m², 1367 694 m², 1368 519 m², 1369 779 m², 1371 303 m², 1373 179 m², 1357 10811 m², 1363 249 m², 1365 76 m², 1370 65 m², 1372 41 m², 1374 202 m², 1375 66 m², 1358 3638 m², 1359 635 m², 1360 4827 m², 1361 1850 m², 1362 740 m², estesi complessivamente 25733 m² come da tipo di frazionamento, eseguito dal Geom. Leonardo Piccinini, n. 2014/40997 del 31/03/2014 approvato il 31/03/2014.

Art. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto, è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui all'art. **50, comma 50.05** e seguenti e dell'art. 84.02.04 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., così come modificate, con i seguenti indici e prescrizioni:

Dati di progetto

St = 25.733 mq da rilievo

Se = 5.146,60 mq (20% St)

Ve = 7.719,90 mq (30% St)

Vp = 12.866,50 mq (50% St)

Ut = 1000 mq/ha

Su = 2.573,30 mq da applicazione indice Ut

a cui si aggiungono 435 mq di superficie complessiva derivante da delocalizzazione per un totale di 3008,30 mq. di cui:

Usi residenziali = 2315,97 mq. Su (pari al 90% della Su da indice) + 435 mq. Sc da delocalizzazione

Usi terziari = 257,33 mq. (pari al 10% della Su da indice)

Le parti danno atto che la superficie complessiva è da intendersi come definita nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (D.A.L. R.E.R. n. 279 del 4/02/2010) e che in sede di pre-progetto preliminare del subcomparto C di PUA, così come evidenziato nella planimetria Tav 5, sarà possibile convertire la quota di terziario in quota di affitto convenzionato, ai sensi dell'art. 47.04.01 del PRG 2001.

Numero massimo dei piani = 3 compreso il piano terra

n° alloggi: 32

Densità Arborea A = 80 alberi /ha = 206 richiesti; in progetto n°294 di cui n°252 esistenti e n°42 di nuovo impianto.

Densità Arbustiva Ar = 130 arbusti / ha = 335 richiesti; in progetto n°335.

Normativa funzionale Usi previsti:

U1/1, U1/2, Superficie utile minima = 40% della Su.

Usi terziari e alberghieri U2/1,U2/2.1(A), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1, U5/1 superficie utile minima 10%Su.

Calcolo complessivo dei parcheggi P2 richiesti all'interno dell'intero comparto:

- P2 (usi residenziali) = $(2.315,97 + 435,00)/4 = 687,74$ mq. pari a n° 28 posti auto calcolati da standard con il calcolo relativo ai mq della Su; tale numero aumenta a n° 32 facendo riferimento al numero degli alloggi previsti;
- P2 (usi terziari e commerciali): = $257,33/2.0$ mq.= 128,70 mq pari a n° 5 posti auto.

Numero posti auto complessivi: 37 posti auto da norma; in progetto 38 posti auto pubblici.

Aree per urbanizzazione primaria da cedere interne al comparto:

Strade (692 mq) + parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) interni al comparto (484 mq) + aree destinate alle viabilità di raccordo (1357 mq) = sommano 2533 mq.

Aree per urbanizzazione secondaria da cedere interne al comparto:

Verde pubblico profondo 10.374,50 mq.

Aree destinate alle piste ciclabili 1.135,00 mq.

Superficie fondiaria Sf = 11.690,00 mq. di cui 9.979,00 mq. destinati ai singoli lotti e 1.711,00 mq. destinati alle viabilità interne di comparto, poste in collegamento con le viabilità pubbliche e individuate nei sub-comparti A, B, C.

Le parti danno atto che le viabilità interne al sub-comparto B potranno essere oggetto di modifiche, secondo quanto indicato nelle Norme tecniche del PUA all'art.3.11.

Indice di Uf, calcolato sui lotti con l'esclusione delle corsie condominiali = 0,3 mq/mq.

Numero abitanti/addetti

- n. abitanti = 92 abitanti

- n. addetti = 9

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

Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m.i, dell'art. A-26 della Legge Regionale 20/2000, il soggetto attuatore per la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo di cui trattasi si obbliga:

- a stipulare entro due anni dall'esecutività della deliberazione di approvazione del PUA in argomento la relativa convenzione urbanistica;
- a cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (aree per opere di urbanizzazione primaria); tali aree vengono meglio identificate alla Tav. n° 6 del PUA;
- a cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le aree per attrezzature e spazi collettivi (aree di urbanizzazione secondaria); tali aree vengono meglio identificate alla Tav. n° 6 del PUA;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno e all'esterno del comparto così come saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire;
- alla realizzazione del verde pubblico e degli spazi attrezzati a gioco e alla sosta delle biciclette;
- all'assunzione dei costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico - amministrativo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di competenza dell'Amministrazione Comunale;
- alla prestazione delle necessarie garanzie finanziarie;
- alla corresponsione del contributo di costruzione secondo le modalità di cui al successivo art. 13;
- al ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi;

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

Art.5 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per motivi di interesse pubblico dovuti alla necessità di assicurare la funzionalità del sistema infrastrutturale complessivo della zona, come prefigurato dagli schemi approvati dall'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore si obbliga mettere a disposizione, a semplice

richiesta dell'Amministrazione Comunale, le aree necessarie alla realizzazione del collegamento tra via Inghilterra e via Dimitrov in attesa della realizzazione della rotatoria prevista a nord-ovest del comparto.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore, proprietario delle aree di urbanizzazione primaria del Piano Urbanistico Attuativo, cede al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria indicate alla Tav. 6 "Regime di proprietà" allibrate al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia al foglio 210 con i mappali 1364 32 m², 1366 27 m², 1367 694 m², 1368 519 m², 1369 779 m², 1371 303 m², 1373 179 m², estesi 2533 m² come da tipo di frazionamento n. 2014/40997 del 31/03/2014.

Le aree cedute 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 tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

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

La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, sostenendone le relative spese di cancellazione.

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopracitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione.

Le parti danno atto che le viabilità interne all'insediamento, individuate alla Tav. 6 del PUA come Superficie fondiaria, rimangono di proprietà privata del soggetto attuatore.

Art. 6 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore cede al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria indicate alla Tav. 6 "Regime di proprietà" allibrate al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia del Comune di Reggio Emilia sul foglio 210 con i mappali 1357 10811 m², 1363 249 m², 1365 76 m², 1370 65 m², 1372 41 m², 1374 202 m², 1375 66 m², estese 11510 m² come dal tipo di frazionamento n. 2014/40997 del 31/03/2014.

L'area da cedere dovrà essere delimitata con apposita recinzione di cantiere.

Le aree cedute 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 tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

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

La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, sostenendone le relative spese di cancellazione.

Per esigenze di interesse generale, su tutte le aree di cessione, potranno essere realizzate strutture di interesse pubblico da coordinarsi con la sistemazione del verde, in riferimento ai programmi ed alle necessità del territorio, relative a richieste volte al soddisfacimento dei fabbisogni in ambito socio/culturale, che saranno valutate dall'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopracitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione.

Art. 7 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità al progetto esecutivo da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto:

1. gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
2. la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
3. gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
4. 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;
5. gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
6. le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria);
7. la realizzazione del verde pubblico attrezzato;
8. le vasche e/o canalizzazioni interrato per il recupero e lo scarico acque piovane.

Il soggetto attuatore si impegna in particolare a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitativo alla costruzione e secondo le modalità esplicitate nel presente articolo, le seguenti opere interne ed esterne al comparto:

9. la rotatoria di progetto localizzata a nord-ovest del comparto, necessaria a realizzare un congruo collegamento con le viabilità esistenti e in progetto; la realizzazione dell'opera dovrà avvenire in accordo con i soggetti attuatori dei comparti denominati Ti2-15 e Ti2-16, come peraltro già previsto nella convenzione approvata congiuntamente ai PUA succitati, con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 282 P.G. 23814 del 15/12/2006.
10. la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione che risultassero necessarie per ottenere un ottimale collegamento tra le infrastrutture esistenti e quelle di progetto, e in particolare il collegamento con la esistente Via Walpot;
11. la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
12. lo spostamento delle condotte relative alle fognature bianche e nere, con le medesime caratteristiche di funzionalità di quelle preesistenti e/o eventualmente prevedendo la implementazione delle stesse, essendo tali condotte a servizio anche di PUA limitrofi;
13. l'allacciamento al teleriscaldamento, con estendimento delle condotte necessarie all'interno delle aree di urbanizzazione del comparto, nel momento in cui la rete principale venisse estesa fino al perimetro dello stesso.

Le parti danno atto che le aree necessarie alla realizzazione delle opere fuori comparto sopradescritte, di proprietà comunale, saranno rese disponibili dall'Amministrazione Comunale per il periodo necessario alla realizzazione delle citate opere.

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

E' riconosciuta inoltre al Comune, nell'ambito della presente convenzione, la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione al soggetto attuatore e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di piano particolareggiato. Ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende speciali. In tale

ipotesi detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori.

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

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

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

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

Art. 8 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

Art. 9 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione risulteranno definite nel progetto esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto deve ottenere il parere favorevole di Iren s.p.a. sia per quanto riguarda l'idonea collocazione degli eventuali cassonetti di raccolta rifiuti, sia per gli impianti a rete, con particolare riferimento allo spostamento delle condotte relative alle fognature bianche e nere, nonché il parere favorevole di eventuali altri Enti interessati. In relazione allo spostamento delle condotte fognarie, inoltre, è necessario acquisire il Nulla Osta da parte dei proprietari delle aree in cui dovessero ricadere i pozzetti di allacciamento delle condotte, se non già ubicati su aree in disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

Il progetto dovrà altresì contenere un elaborato con la rappresentazione delle aree destinate a verde e un'adeguata relazione esplicativa; dovrà altresì essere redatto uno specifico programma di manutenzione di tali aree, da concordare con il Servizio Manutenzione.

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, le opere di urbanizzazione primaria elencate al precedente art. 7, dando la priorità alla realizzazione della rotatoria di cui al punto 9 dell'art. 7.

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

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

Art. 10 - REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

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

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

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

Il soggetto attuatore ed i suoi successori, sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire, al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore, ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

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

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

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

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

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle relative al verde pubblico meglio specificato al seguente art. 12, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo e comunque entro 1 anno dalla suddetta comunicazione di ultimazione dei lavori qualora questi non siano stati contestati.

La manutenzione di dette opere, resterà a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale.

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 c.c. entro i limiti ivi contenuti.

Art. 11 – CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo delle opere stesse. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dall'Amministrazione Comunale e connessi alle attività e agli incarichi del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, il soggetto attuatore dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui al successivo art. 18.

Art. 12 – REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO PREVISTO NEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegnano alla realizzazione del verde sull'area di cessione, come da progetto esecutivo.

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




La presa in carico delle opere da parte della Amministrazione Comunale avverrà entro 3 anni dall'avvenuta comunicazione di fine lavori e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere medesime. 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.

La manutenzione di dette opere resterà a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata quale discarica, 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.

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.

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

Art. 13 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

Art. 14 – EDILIZIA PER L’AFFITTO DA CONVENZIONARE (ex art. 47.04.01 delle NTA del PRG 2001)

Qualora le parti decidano di convertire, ai sensi dell’art. 47.04.01 del PRG 2001, la quota di terziario in affitto convenzionato, dovranno stipulare apposita e successiva convenzione con le modalità contenute nelle deliberazioni consiliari approvate dal Comune di Reggio Emilia (deliberazione PG n. 7827/90 del 26/04/04 e sue modificazioni).

Art. 15 – GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell’adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore, contestualmente alla stipulazione del presente Atto, sotto forma d’atto pubblico, presta a favore del Comune di Reggio Emilia le seguenti fideiussioni o polizze cauzionali rilasciate dalle imprese autorizzate a garanzia dell’esatta realizzazione delle opere d’urbanizzazione, secondo i costi risultanti dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di Piano:

- α) Fideiussione pari al 100% della quota - parte in carico al soggetto proponente del costo di realizzazione della rotatoria individuata all’intersezione tra via Dimitrov e la nuova viabilità di progetto;
- β) Fideiussione di € 75'604,00 (settantacinquemilaseicentoquattro/00) pari al 30% (trenta per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il comparto, ammontante a Euro 252'013,33 come da Relazione finanziaria;
- γ) Fideiussione di € 49'039,87 (quarantanovemilatrentanove/87), pari al 100% del costo di realizzazione del verde pubblico, ammontante a Euro 49'039,87 come da Relazione finanziaria.

Nei contratti fidejussori, che dovranno essere depositati al momento del trasferimento in atto pubblico della presente convenzione deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all’art. 1944 del C.C. secondo comma e l’Istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l’obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

Art. 16 – CESSAZIONE DELLE GARANZIE PRESTATE

Le parti danno atto che la garanzia finanziaria relativa alla rotatoria di cui al precedente art. 14 cesserà ad avvenuto collaudo parziale e presa in carico della stessa e ad avvenuto pagamento di quanto previsto al precedente art. 11. La garanzia finanziaria relativa alle restanti opere di urbanizzazione primaria di cui all’art. 14 cesserà ad avvenuto collaudo e presa in carico delle stesse.

La garanzia finanziaria relativa al verde pubblico cesserà alla presa in carico delle opere realizzate.

Art. 17 – 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 che li riguardano, saranno possibili senza dover procedere a varianti al Piano.

Art. 18 – ESECUZIONE DEL PIANO E RILASCIO DEL TITOLO ABILITANTE ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Il rilascio del titolo abilitativo alla costruzione degli edifici previsti dal PUA potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza. Le parti danno atto che, in conformità a quanto previsto nel Programma Poliennale di Attuazione 2006/2010, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 24911/289 del 21/12/2006 e fino a nuove disposizioni assunte dall'Amministrazione Comunale, la percentuale di realizzazione della superficie utile residenziale afferente all'intero PUA, è pari al 50% della capacità edificatoria di comparto, come previsto all'art. 2.3.1 del PPA approvato e come confermato dall'art. 1.7 delle norme di attuazione del PSC approvato in data 05/04/2011 e pubblicato sul BURER n. 77 del 25/05/2011, ad esclusione di 435 mq di Superficie complessiva derivanti da delocalizzazione, che non rientrano nel contingentamento.

Art. 19 – AGIBILITA' DEI FABBRICATI

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

Art. 20 – TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI

Il soggetto attuatore si impegna a richiedere titolo abilitante alla realizzazione del verde pubblico e di parte o tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria, nonché di almeno uno degli edifici, nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente convenzione. Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e consegna delle stesse al Comune ed agli Enti ed Aziende interessate, nonché di realizzazione degli edifici

previsti nel piano di cui trattasi, viene stabilito in 10 anni dalla data di approvazione del Piano medesimo.

Art. 21 – RAPPORTI TRA IL SOGGETTO ATTUATORE ED I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA

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

In questo caso il soggetto attuatore che stipula la presente convenzione resta solidalmente responsabile nei confronti del Comune di Reggio Emilia di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Qualora il soggetto attuatore procede ad una alienazione unitaria e globale dei lotti oggetto della presente convenzione, potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza il permanere della responsabilità solidale.

Il soggetto attuatore si impegna a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico, in tutti i successivi atti di compravendita.

Art. 22 – ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dal soggetto attuatore che ne curerà la registrazione e la trascrizione.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione, sono a carico del soggetto attuatore che invoca a proprio favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 23 – CONTROVERSIE

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

Art. 24 – SANZIONI

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

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

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la 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 opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione 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, al Comune di Reggio Emilia, dell'eventuale conguaglio di cui all'ultimo comma dell'art. 11.

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 piano. Il soggetto attuatore, proprietario delle aree, autorizza, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.