

## **ALLEGATO A)**

**SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI CON L'IMPRESA INDIVIDUALE EDIL CAVALLO DI F.N. PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO RESIDENZIALE RELATIVO ALL'AMBITO DI RICOLLOCAZIONE N. 63, VIA MEGLIOLI, LOC. FOGLIANO, AI SENSI DELL'ART. 1.7.2. COMMA 5, DEL RUE VIGENTE, DALL'AREA DI TRASFORMAZIONE URBANA TU-8.**

L'anno duemilaventis, il giorno xxxx del mese di xxxxxxxx

In Reggio nell'Emilia, in via Emilia San Pietro 12, sono personalmente presenti i signori:

- l'Arch. **ELISA IORI**, che interviene al presente atto esclusivamente in qualità di dirigente competente, ex art. 52 del vigente Statuto Comunale, domiciliato per la carica presso il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice fiscale n. 00145920351, a quanto segue autorizzato in forza dell'atto del Sindaco P.G. n. 90561 del 28.5.2020, con il quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento dei nuovi incarichi dirigenziali d'inizio mandato amministrativo, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana, di seguito indicato come Comune;

e

**FRONTERA NICOLA**, nato a Cutro (KR) il 29.11.1956, cod.fisc. FRN NCL 56S29 D236D, residente in Reggio Emilia, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di unico titolare dell'impresa individuale denominata "EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA" con sede in Reggio Emilia, via Guittone d'Arezzo n° 4/3, iscritta al Registro imprese di Reggio Emilia al n° FRN NCL 56S29 D236D, REA n° 225038, partita IVA 01805910351, in qualità di proprietario dell'area ubicata in località Fogliano, con accesso da Via Meglioli, censita al N.C.T. di Reggio Emilia al foglio 253, mappale 633, (ora 940, a seguito di frazionamento 82251/2018 del 25.10.2018), da ora in poi denominata anche "soggetto attuatore".

Fra Detti Comparenti,

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

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

Le premesse del Provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. n. ....del .....di approvazione del Permesso di Costruire (PdC) e dello schema di convenzione costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Atto.

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

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione dell'attuazione del Progetto edilizio allegato alla richiesta di Permesso di Costruire, assunta in atti del Comune di Reggio Emilia al P.G. n. 101311 in data 7.8.2018 dell'impresa individuale "EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA" come sopra generalizzata, per la realizzazione di intervento edilizio residenziale consistente nella costruzione di due villette abbinata e relative opere di urbanizzazione, sul lotto di terreno ubicato in Reggio nell'Emilia, località Fogliano, Via Meglioli, relativo all'area censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio nell'Emilia, sul foglio 253, mappali (ex 633) 939 e 940, quest'ultimo di are 00,37, corrispondent1 all'Ambito n. 63, con ricollocazione nel suddetto Ambito della superficie utile prevista di 220 (duecentoventi) mq dall'Area di Trasformazione Urbana TU-8.

#### **ART. 3 - TITOLARITÀ DEI DIRITTI EDIFICATORI/CESSIONE DI CUBATURA**

Ai sensi e per gli effetti della legge n. 106/2011, di conversione del Decreto Sviluppo n. 70/2011, e successive modifiche e integrazioni, si dà atto che relativamente all'area sopra identificata, l'impresa individuale "EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA" con scrittura privata autenticata nelle firme in data 28.5.2008 dal notaio dott.sa Maria Carmen Costabile Rep. 54045/18004, registrato a Reggio Emilia il 23.6.2008 al n. 12423 serie 1/T, e ivi trascritto il 24.6.2008 al n. 12555 R.P. ha acquistato dalla società "COSTRUENDO IMMOBILIARE S.R.L." la capacità edificatoria per mq. 220 di Su quale esattamente esplicitata dall'art. 7.01 delle NTA del PRG 2001, finalizzata alla realizzazione di edifici con destinazione residenziale.

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

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

Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal medesimo si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui ai successivi commi.

A seguito del Protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura in data 19.11.2015 con PG. n. 55969 del 23.11.2015, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del soggetto attuatore del Permesso di Costruire, e/o suoi aventi causa, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del soggetto destinatario dell'interdittiva prefettizia stessa.

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

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: *“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data \_\_\_\_\_ e trascritta in data \_\_\_\_\_, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del PdC P.G. n. 101311 del 7.8.2018”*. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PdC convenzionato.

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

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

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

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

La redazione del progetto edilizio allegato alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato relativo all'intervento edilizio in oggetto, richiesto dalla ditta EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 2018/101311 del 7.8.2018, è stata eseguita in attuazione dell'art. 85.05 delle NTA del PRG 2001 e dell'art. 12 comma 5 del RUE vigente (art 1.7.2. comma 5 del RUE precedentemente adottato), con i seguenti indici e prescrizioni:

### **auc3**

#### **Dati di Progetto:**

INDICI:

Superficie fondiaria: mq. 701,00 (settecentouno virgola zero zero);

Superficie utile da realizzare: mq. 220,00 (duecentoventi virgola zero zero);

Destinazioni d'uso = residenziale a1;

Superficie utile di progetto:

piano terra: mq. 103,80 (centotre virgola ottanta);

piano primo: mq. 115,08 (centoquindici virgola zero otto);

Totale: mq. 218,88 (duecentodiciotto virgola ottantotto).

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE: mq. 61,11 (sessantuno virgola undici) < mq. 109,44 (centonove virgola quarantaquattro);

P1 richiesto:  $1 \text{ mq.} / 3,50 \text{ mq. di S.U. } (218,88 / 3,50) = \text{mq. } 62,54$  (4 posti auto);

P1 di progetto: mq. 40,71 (interni) + mq. 25,00 (esterni) = mq. 65,71 (4 posti auto);

P2 richiesti:  $1 \text{ mq.} / 4,00 \text{ mq. di S.U. } (218,88 / 4,00) = \text{mq. } 54,72$  (3 posti auto);

P2 di progetto: mq. 75,00 (3 posti auto).

Aree da cedere gratuitamente al Comune di R.E. (parcheggi): mq. 37,50 (trentasette virgola cinquanta)

I.P. richiesto: mq. 350,50;

I.P. di progetto: mq. 201,24 (verde profondo);

mq. 35,50x0,60=mq. 22,50 (garden)

mq. 145,00x0,90=mq. 130,50 (drainbox)

TOTALE mq. 354,24 (pari al 50,53%)

ALBERI richiesti: 2 alberi/100mq. = 14 (quattordici) alberi;

ALBERI di progetto: 14 (quattordici) alberi;

ARBUSTI richiesti: 4 arbusti/100mq. = 28 (ventotto) arbusti;

ARBUSTI di progetto: 68 (sessantotto) arbusti.

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

Gli oneri a carico della ditta EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA, proprietaria del lotto e soggetto attuatore dell'intervento, per la realizzazione del progetto edilizio in argomento, consistono:

**a)** nella realizzazione dell'intervento edilizio in conformità agli elaborati di progetto allegati alla richiesta di PdC in atti al **P.G.n. 101311 del 7.8.2018**, secondo quanto prescritto dai competenti uffici comunali;

**b)** nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relativi all'intervento (parcheggi privati ad uso pubblico) su parte dell'area individuata al Catasto Terreni, foglio 253, mappale 940;

**c)** nell'impegno alla cessione gratuita a favore del Comune di Reggio Emilia con successivo atto notarile, a cura e spese del soggetto attuatore "EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA" dell'area e delle relative opere di urbanizzazione ivi realizzate - parcheggi privati ad uso pubblico - di cui al precedente punto **b)**;

**d)** nell'assunzione della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, se ed in quanto dovuti, determinati dai competenti uffici comunali sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali vigenti al momento della presentazione del titolo;

**e)** nell'assunzione dei seguenti costi:

- costi relativi alle operazioni catastali;

- spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;

- costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo art. 18;

**f)** nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie;

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

#### **ART. 7.- VALIDITÀ DELLA PRESENTE CONVENZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

La presente convenzione ha una validità di **anni 10 (dieci)** a decorrere dalla data della stipula della medesima approvata con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. n. ....del .....

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegnano a realizzare l'intervento edilizio oggetto della presente convenzione entro e non oltre la scadenza del titolo abilitativo ed ad ultimare le opere di urbanizzazione (U1) entro il termine massimo di mesi 36 (trentasei) dal rilascio del titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui ai successivi artt. 17 e 18.

#### **ART. 8 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (PARCHEGGI)**

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, sotto la propria personale e completa responsabilità, in conformità al progetto edilizio allegato alla richiesta di PdC in atti al P.G. n. **101311 del 7.8.2018** le seguenti opere di urbanizzazione:

- parcheggi di uso pubblico (P2) entro il lotto d'intervento lungo via Meglioli;
- verde privato di progetto;
- 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;
- la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Le opere dovranno essere completate e collaudate prima della presentazione della SCCEA - segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati previsti nel P.d.C.

#### **ART. 9 - IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

Con il presente atto la ditta EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA si impegna a cedere al Comune, a titolo gratuito, prima della presentazione della SCCEA, segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità, afferente i fabbricati in progetto, nonché prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree e opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate alle tavole 1-2 del PdC, localizzate all'interno del comparto, censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 253 mapp. 940, estese are 00,37 come da tipo di frazionamento n. 82251/2018 del 25.10.2018, con apposito atto notarile a propria cura e spese,

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

Poiché la cessione sarà effettuata con successivo atto, a seguito del rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, l'area oggetto di cessione gratuita al Comune dovrà essere priva 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 dell'area all'Amministrazione Comunale.

La proprietà deve pertanto garantire la piena titolarità e la libera disponibilità dell'area suddetta, nonché la sua completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, sostenendo le relative spese di cancellazione.

Il soggetto attuatore, titolare del Permesso di Costruire, si impegna inoltre a mantenere la titolarità di detta area e delle opere fino al loro collaudo definitivo e alla cessione a titolo gratuito al Comune, fermo restando che lo svincolo della fideiussione è subordinato anche all'avvenuta stipula dell'atto di cessione delle stesse al Comune.

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

#### **ART. 10 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione (U1), le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Tutte le opere inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini previsti nel Permesso di Costruire P.G. n. 101311/2018 .

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

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

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo al soggetto attuatore e ai suoi successori 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 PdC, 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. 18. Il Comune potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

Il soggetto attuatore e suoi successori e 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.

Il soggetto attuatore si assume le competenze relative alla sorveglianza e custodia del cantiere, ivi compresi tutti i materiali installati e quelli immagazzinati, fino alla ultimazione dei lavori; la manutenzione di tutte le opere ed il ripristino di quanto fosse stato danneggiato fino alla fine dei lavori; le garanzie per l'eliminazione di eventuali difformità e vizi dell'opera tempestivamente denunciati dal Comune.

#### **ART. 11 - OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'AREA OGGETTO DI CESSIONE GRATUITA AL COMUNE E DELLE RELATIVE OPERE**

La manutenzione dell'area e delle opere ivi realizzate, da cedere in base al precedente art. 9, è comprensiva dei sottoservizi, e sarà a carico del Comune a partire dalla formale presa in carico delle stesse, che avverrà solo una volta che si sia ottemperata la condizione della cessione gratuita dell'area e dell'ottenimento della SCEA dei fabbricati.

Per tutto il periodo antecedente alla presa in carico da parte del Comune, restano a carico del titolare del PDC la manutenzione e la conservazione dell'area 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, eccetera, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere ad essa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie.

Ad avvenuta presa in carico dell'area e delle opere da parte del Comune, restano comunque a carico del soggetto attuatore gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione di opere in tutto o in parte danneggiate in conseguenza dei lavori di costruzione dei singoli fabbricati. Tali interventi devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore, ferma restando per il Comune la possibilità di avvalersi della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 13 della presente convenzione.

#### **ART. 12 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

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

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, essi saranno versati integralmente al momento del rilascio del Permesso di Costruire, in unica soluzione, o con rateizzazione, su richiesta del soggetto attuatore;

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

### **ART. 13 - GARANZIA FINANZIARIA**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore si obbliga a prestare, al momento del ritiro del Permesso di Costruire, una fideiussione bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, U1- (Parcheggi) sull'area identificata al foglio 253, mappale 940 (ex mappale 633) come risultante dal computo metrico estimativo allegata al progetto del PdC, aggiornato a luglio 2020, pari a € 2.932,46 arrotondati a € 2.932,00 (duemilanovecentotrentadue//00);

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa dovrà essere integrato, se necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di U1, per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del PdC convenzionato, 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.

Nel contratto fideiussorio, che dovrà essere presentato in originale prima del ritiro del titolo edilizio abilitativo, deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 comma 2 del codice civile ed in deroga all'art.1957 del codice civile; l'Istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta alla prima richiesta del Comune con ogni eccezione rimossa in deroga all'art.1945 del codice civile.

In caso di trasferimento, la garanzia già prestata dal soggetto attuatore non viene meno e non potrà essere estinta o ridotta se non dopo che i successori e aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione ed il Comune l'abbia accettata dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato.

#### **ART. 14 - CESSAZIONE DELLA GARANZIA FINANZIARIA**

La garanzia finanziaria relative alle opere di urbanizzazione (U1) (Parcheggi) verrà svincolata con formale comunicazione del Comune, ad avvenuta approvazione del collaudo definitivo e avvenuta cessione gratuita a favore del Comune tramite successivo atto notarile, a cura e spese del soggetto attuatore EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA, dell'area destinata alle opere di U1 e delle opere stesse ivi realizzate (Parcheggi P2).

#### **ART. 15 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO**

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alle prescrizioni del PdC ed alla vigente normativa edilizia.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul progetto, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi, saranno possibili senza dover procedere a varianti al PdC secondo quanto meglio specificato nel PdC stesso e nella presente convenzione.

#### **ART. 16 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI**

Il Comune applica la seguente penale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 del codice civile, salva la risarcibilità di ogni maggior danno:

- la mancata ultimazione delle opere relative alle opere di urbanizzazione (U1) nei termini di cui al precedente art. 7 comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1 ‰ (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore delle stesse, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 13 per la realizzazione delle opere.

In caso di mancata cessione gratuita dell'area e delle opere di di urbanizzazione entro il termine di cui all'art. 9 il Comune si riserva la facoltà di attivare le procedure per l'esproprio.

#### **ART. 17 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO**

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

In caso di inadempimento degli obblighi di cui agli artt. 10 e 11 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare al soggetto attuatore e aventi causa una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, il soggetto attuatore autorizza fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbliga a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto al precedente art. 16, il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni nel caso di mancata cessione e/o mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) entro il termine di validità della convenzione, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo.

Il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel PdC convenzionato. Il soggetto attuatore, proprietario delle aree, autorizza ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

#### **ART. 18 - 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. 19 - ONERI E SPESE**

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

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse alla stipula del presente atto, ed al successivo atto di cessione delle aree di urbanizzazione, sono a carico dell'impresa EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA.

Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutti i costi relativi ad eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al precedente art. 17.

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del codice civile, le clausole contenute negli articoli della presente convenzione. **ART. 7 - VALIDITÀ DELLA PRESENTE CONVENZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI; ART. 14 - CESSAZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE; ART. 16 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI; ART. 17 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO.**