

ALL.A)_ SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DI PDC CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DELLA F.O.R.SU. IN LOCALITA' GAVASSA A SEGUITO DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE PAUR 2264 DEL 22 NOVEMBRE 2019 AVVIATO DA IREN AMBIENTE SPA

Il giorno ____ il mese ____ dell'anno 2020, in Reggio Emilia,

arch. ELISA IORI, nata a Reggio Emilia il 19.1.1971, domiciliata per la carica presso il Comune di cui appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Reggio Emilia, con sede 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 dall'atto del Sindaco P.G. n. 90561 del 28.5.2020, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, con decorrenza dal 01/06/2020 sino alla scadenza del contratto, salvo revoca anticipata, ai sensi del già citato art. 13, e comunque non oltre il termine del mandato del Sindaco,

e

il Sig. il quale interviene in nome, conto e rappresentanza della società: IREN AMBIENTE S.p.A con sede in Piacenza, Strada Borgoforte, 22, di seguito anche indicata come "soggetto attuatore" nonché proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni di Reggio Emilia al foglio 100 mappali 25 (parte) – 26 (parte) – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 121 – 144 (parte) - 168 – 173 – 175 – 177 - 182.

Le parti come sopra rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO:

- che la vigente strumentazione per il governo del territorio comunale introdotta dalla Legge Regionale n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" è costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Piano Operativo Comunale (POC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che con deliberazione di Consiglio Comunale I.D.70 del 06/04/2011 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica, entrati in vigore il 25/05/2011 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 77;
- che IREN AMBIENTE S.p.A ha presentato alla Regione Emilia Romagna e ad ARPAE, in data 23 marzo 2018, richiesta di attivazione del procedimento disciplinato dall'articolo 27 bis d.lgs. 03 aprile 2006 n. 152 e dagli articoli 20 e 21 della Legge Regionale 20 aprile 2018 n. 4, volta ad ottenere il rilascio di Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) per la realizzazione e l'esercizio di un "*Impianto di digestione anaerobica della frazione organica dei rifiuti con successiva raffinazione del biogas a biometano*", nel prosieguo "FORSU", previsti all'interno dell'Ambito Prato Gavassa, disciplinato dall'articolo 11 della NA del PTCP, oltre che dall'articolo 5.7 delle NA del PSC e dall'articolo 3.1.2 delle Norme del RUE come ASPN-2, e, in particolare, all'interno del Polo Ambientale Integrato (PAI);

- che l'Impianto FORSU trova compiuta descrizione nel progetto e negli atti tutti sottoposti all'esame della Conferenza di Servizi, nell'ambito del procedimento attivato tramite la richiesta volta ad ottenere il rilascio di Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) per la realizzazione e l'esercizio di Impianto FORSU nell' APEA Prato Gavassa;
- che tale possibilità di insediamento è già prevista, pur se in affiancamento al non più attuale TMB, per effetto della variante urbanistica assentita con Delibera di Consiglio Comunale n.8/2013;
- che in particolare il PSC individua, nella Tavola P6 e nell'elaborato P4 1.c, la parte dell'Ambito ASP-N2 di Gavassa-Prato destinata ad ospitare il PAI, individuando altresì all'interno del PAI, l'area che può trovare attuazione diretta, demandandone la disciplina al RUE;
- che il RUE 2013 all'articolo 3.1.2 delle NA, prevedeva che all'interno del PAI, accanto al TMB, potessero trovare attuazione ulteriori impianti di trattamento, ad esempio per la FORSU, attivando un procedimento unico per la approvazione del progetto;
- che in data 04/11/2019 con deliberazione consiliare ID. n.115, è stato approvato lo schema di atto aggiuntivo all'accordo territoriale approvato con D.C.C.ID n. 70 del 05/04/2011, di cui all'art. 15 della L.R. n. 20/2000, relativo all'ambito produttivo di rilievo sovracomunale Prato-Gavassa, in connessione con la variante urbanistica per la realizzazione dell'impianto FORSU;
- che in data 04/11/2019 con deliberazione consiliare ID. n. 116, l'Amministrazione Comunale ha espresso il proprio assenso alla localizzazione in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC e RUE), *dell'Impianto di digestione anaerobica della frazione organica dei rifiuti con successiva raffinazione del biogas a biometano (FORSU)*, all'interno del PAI previsto dal PSC vigente in località Prato Gavassa;
- che in data 04/11/2019 con deliberazione consiliare ID. n. 117 è stato approvato l'accordo tra il Comune di Reggio Emilia, il Comune di Correggio, il Comune di San Martino in Rio e Iren Ambiente s.p.a., per l'autolimitazione della capacità ricettiva dell'impianto di trattamento della FORSU all'interno dell'ambito produttivo di rilievo sovracomunale Prato-Gavassa;
- con atto della Giunta Regionale Giunta Regionale n. 2264 del 22 novembre 2019 è stato adottato il Provvedimento autorizzatorio unico Regionale comprensivo del provvedimento di VIA per la realizzazione dell'impianto per il trattamento della FORSU di cui all'art.21 della L.R.4/2018.
- che in data 12/12/2019 è stato pubblicato sul BURERT N.413 l'avviso di avvenuta efficacia delle suddette varianti urbanistiche e conclusione del procedimento unico;
- che in data 10/12/2020 la Regione E.R ha trasmesso il PAUR acquisito agli atti al PG .n.223740
- che il PAUR ricomprende altresì la richiesta di permesso di costruire convenzionato e relativi allegati tra cui lo schema di convenzione ed il parere urbanistico ed edilizio a firma della dirigente del servizio Rigenerazione Urbana;
- che in data 22/09/2020 IREN AMBIENTE S.p.A con pec PG.n. 150682 ha dichiarato di essere intenzionata a realizzare il collegamento futuro con la viabilità di sistema dell'APEA e relativa rotatoria interna nella fase successiva di urbanizzazione dell'ambito, coerentemente con l'art.3 dell'atto aggiuntivo all'accordo territoriale sopra richiamato e allegato al PAUR prestando idonea fideiussione bancaria pari al costo di realizzazione dello stesso, come quantificato dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e pari a € 342.432,10 arrotondato a € 342.432,00;
- che IREN ha altresì ritrasmesso gli elaborati riguardanti il progetto edilizio allegati al PAUR, acquisiti agli atti comunali in data 22/09/2020 con pec PG.n. 150014 e seguenti (PG.n.150016-150021);
- che con delibera di Consiglio Comunale ID n.34 del 24/02/2020 è stata approvata, ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e dell'art. 4 della L.R. 24/2017, la "Variante specifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e approvazione del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE";

- che tale ultima variante, entrata in vigore il 18/03/2020 a seguito di pubblicazione sul BURERT n.73, recepisce le modifiche grafiche e normative derivanti dal provvedimento PAUR n. 2264 del 22 novembre 2019;
- che con provvedimento dirigenziale RUAD N. del .../09/2020 si è pertanto preso atto di alcune modifiche da apportare allo schema di convenzione rispetto a quello allegato al PAUR n.2264/2019 per il rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione dell'impianto di digestione anaerobica della frazione organica dei rifiuti con successiva raffinazione del biogas a biometano;
- che pertanto deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione del PdC conseguente all'autorizzazione regionale;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Deliberazione Consiliare ID. n. 116 del 04/11/2019, esecutiva ai sensi di legge e facente parte degli atti di cui al PAUR approvato dalla Giunta Regionale con propria deliberazione n. 2264 del 22 novembre 2019, pubblicato sul BURERT n. 413 del 12/12/2019, di assenso alle varianti agli strumenti della pianificazione territoriale vigenti in conformità ai contenuti della determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi, nonché il provvedimento dirigenziale RUAD N... del.../09/2020 costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento relativo alla realizzazione dell'impianto di digestione anaerobica della frazione organica dei rifiuti con successiva raffinazione del biogas a biometano (FORSU), all'interno del Polo Ambientale Integrato (PAI) previsto dal PSC vigente, in località Prato-Gavassa.

L'impianto sorge su terreno di proprietà di IREN AMBIENTE S.p.A, avente accesso da via Caduti del Muro di Berlino - SP 113, censito al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 100, mappali: 25 (parte) – 26 (parte) – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 121 – 144 (parte) - 168 – 173 – 175 – 177 - 182. Tale terreno è destinato dal RUE vigente quale area per attrezzatura di interesse generale destinata alla localizzazione dell'impianto di digestione anaerobica della frazione organica dei rifiuti con successiva raffinazione del biogas a biometano ed attrezzature tecnologiche ad esso connesse, all'interno del Polo Ambientale Integrato (PAI) ex Articolo 16.b comma 6 (scheda speciale n.2) e identificato nell'elaborato cartografico del RUE (R3.2 con il simbolo 2).

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La realizzazione dell'intervento è stata autorizzata con il sopracitato Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) –che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e di accettare in tutti i suoi allegati con particolare riferimento al parere urbanistico ed edilizio finale a firma della dirigente del servizio Rigenerazione Urbana , avente ad oggetto la realizzazione e l'esercizio di un impianto di digestione anaerobica della frazione organica dei rifiuti con successiva raffinazione del biogas a biometano, da realizzarsi sull'area di proprietà di IREN AMBIENTE S.p.a come sopra identificata .

I dati dell'intervento come previsti dal PSC e dal RUE e richiamati nel PAUR sono i seguenti:

Superficie territoriale:

St in proprietà del soggetto attuatore = mq. 165.879,14

Superficie fondiaria:

Sf esistente assoggettata ad intervento diretto = mq. 126.160,63

Superficie complessiva:

La SC massima realizzabile è quella definita dal procedimento di PAUR pari a mq. 19.485,28.–

La Superficie utile ai fini del calcolo degli standard urbanistici pari a mq. 17.505,55.

Area Permeabile:

AP= mq. 87.804,61 87439,01

(superiore alla superficie minima richiesta di mq. 49.763,74 considerati gli apporti del 40% della superficie a garden permeabile dei parcheggi pubblici P2.)

Strada di urbanizzazione di accesso al comparto = mq. 5.793,23

Parcheggi pubblici P2:

Parcheggi pubblici P2 in realizzazione = mq. 2.288,34

Parcheggi pubblici P2 da monetizzare = mq. 4.070,16

Verde privato con valenza ecologica:

VE : mq. 55.802,07

Verde pubblico:

SVP superficie di verde pubblico = mq. 31.636,94

(superiore a quella minima richiesta dal RUE corrispondente a mq.31.540,16 e comprensiva della superficie destinata alla realizzazione della fascia ecologico-ambientale sul confine est con il Comune di Correggio; all'interno di tale corridoio potrà essere realizzato il futuro collegamento con la viabilità del sistema dell'APEA).

Il verde complessivo SVP+VE è tuttavia ampiamente verificato con una superficie di mq. 87.439,01.

(superiore al minimo richiesto dal RUE di mq.37.848,19)

Usi previsti:

f4, limitatamente al trattamento e al recupero di rifiuti come da provvedimento PAUR, escludendo la possibilità di insediare termovalorizzatori e altri impianti di smaltimento dei rifiuti.

Alberi

Numero alberi piantati (A) = 689 esemplari (rispetto ai 498 esemplari richiesti dal RUE)

Arbusti

Numero arbusti piantati (Ar) = 1089 esemplari (rispetto ai 498 esemplari richiesti da RUE)

N° addetti = 17 addetti (rif. Relazione di AIA)

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 al successivo comma.

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 dell’intervento autorizzato con il Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) di cui alla DGR n. 2264 del 22 novembre 2019 in atti al PG.n. 223740/2019 per la realizzazione e l’esercizio di un “Impianto di digestione anaerobica della frazione organica dei rifiuti con successiva raffinazione del biogas a biometano”*. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall’acquirente ai sensi dell’art.1341 C.C, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PdC, fermo restando che le aree oggetto di variante non potranno essere oggetto di frazionamento e di successiva lottizzazione e vendita in conformità al progetto edilizio di cui al PAUR adottato con D.G.R. n. 2264 del 22 novembre 2019 per un periodo di anni 10 decorrenti dalla stipula della presente convenzione.

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 soggetto attuatore, la presente Convenzione si risolverà di diritto.

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

Il soggetto attuatore si obbliga a propria cura e spese con la presente convenzione a:

a) progettare e realizzare le seguenti opere a servizio del comparto:

- infrastrutture per l’urbanizzazione dell’insediamento (U1): parcheggi pubblici, viabilità di accesso e servizio all’area, modifica e sistemazione della pista ciclabile prevista dalla tavola c114 del PDC, nuova rotatoria di accesso sulla S.P. 113, alla quale sarà collegata la bretella funzionale sia per l’accesso all’impianto FORSU che di collegamento con la viabilità di sistema dell’APEA, tramite rotatoria interna, qualora definita dall’Amministrazione Comunale;

- sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico di comparto unitamente ad una fascia verde di ambientazione lungo il corso d’acqua ad est del comparto medesimo, così come da schema grafico allegato. La puntuale progettazione di queste ultime opere sarà definita nelle fasi successive di urbanizzazione dell’ambito con l’Amministrazione Comunale.

b) a progettare e realizzare gli interventi compensativi fuori comparto così come descritti al successivo articolo 16:

c) a cedere gratuitamente:

- le aree per le infrastrutture al servizio dell’insediamento (U1) del comparto;

- le aree per le attrezzature e spazi collettivi e dotazioni ecologico-ambientali _verde pubblico (U2);

- un corridoio sul fronte est di ampiezza minima pari a 40 metri funzionale alla realizzazione al suo interno, anche in più fasi, del collegamento futuro con la viabilità di sistema dell’APEA e relativa

rotatoria interna oltre ad un'adeguata fascia verde di ambientazione e protezione lungo il corso d'acqua come sopra detto;

d) a corrispondere i seguenti contributi:

- contributo di costruzione di cui al successivo art. 21;
- monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 come previsto dal successivo art.11;

e) ad assumere i seguenti costi:

- costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico-amministrativo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico, di competenza del Comune, di cui al successivo art.18;
- costi relativi alle operazioni catastali conseguenti all'attuazione del PdC;
- costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo art. 24;

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

g) di rispettare quanto contenuto nel verbale conclusivo della Conferenza dei servizi costituente l'allegato 1) al PAUR

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

La presente Convenzione ha una validità di anni 10 a decorrere dalla stipula della medesima.

Il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa si impegnano:

- a) a iniziare i lavori dell'impianto FORSU entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire conseguente al PAUR, così come previsto dall'art.19 della L.R n. 15/2013; in caso di ritardo si applicheranno le penali di cui al successivo articolo 24;
- b) a rispettare i termini di cui all'art.19 della L.R. n. 15/2013 per l'ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico. La mancata ultimazione delle opere nei termini di legge, comporterà le penali di cui al successivo articolo 24.

Inoltre, richiamati gli impegni di cui all' art 7 punto c) dell'atto aggiuntivo all'accordo territoriale 2011, il Comune di Reggio Emilia, si impegna entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione a consegnare ad IREN Ambiente S.P.A., l'elenco definitivo degli interventi da realizzare come descritti sommariamente nell'atto aggiuntivo e al successivo articolo 16 della presente convenzione, il cui importo complessivo di spesa dovrà essere pari a € 1.300.000,00 oltre all'IVA ai sensi di legge.

Al riguardo, il soggetto attuatore si impegna:

- c) a presentare il progetto esecutivo di ciascuno degli interventi di cui all'art. 16 entro quattro mesi dalla consegna dell'elenco definitivo dei progetti da parte del Comune di Reggio Emilia; in caso di ritardo si applicheranno le penali di cui al successivo articolo 24;
- d) a comunicare l'inizio dei lavori dei suddetti progetti esecutivi entro dieci mesi dall'approvazione degli stessi da parte del competenti servizi comunali; in caso di ritardo si applicheranno le penali di cui al successivo articolo 24.

Il differimento delle tempistiche connesse all'adempimento dei suddetti oneri a carico del Comune comporterà lo slittamento automatico dei tempi di realizzazione delle opere da parte del soggetto attuatore. Le parti danno atto comunque che l'efficacia temporale per la realizzazione del progetto è stabilita in 5 anni dalla data di pubblicazione sul BURERT (12.12.2019) dell'avviso del PAUR; decorso tale periodo senza che il progetto sia realizzato, il provvedimento di VIA deve essere reiterato, fatta salva la concessione, su istanza del soggetto attuatore di specifica proroga dell'autorità competente.

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

Qualora la cessione di cui all'art. 5, lett. c) venga effettuata con successivo atto, a seguito del rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, 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 all'atto della cessione (quali elettrodotti o reti interrante) 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.

Si richiamano in generale le norme contenute nella parte II, titolo II, Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori, del vigente regolamento edilizio.

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

Le aree oggetto di cessione gratuita di cui ai successivi artt.8-9 dovranno essere frazionate prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità ancorché parziale afferente l'impianto Forsu e cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposito atto notarile a cura e spese del soggetto attuatore.

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

Il soggetto attuatore si impegna 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 e opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate alle tavole C.114 e C.116 del PDC, localizzate all'interno e all'esterno del comparto (per la parte riguardante la rotatoria sulla S.P. 113) ivi compreso il corridoio di collegamento con la futura viabilità APEA, pari mq. 5.793,23 (Strada di urbanizzazione di accesso al comparto) e mq. 2.288,34 per i parcheggi pubblici in progetto P2, .previo loro frazionamento .

ART. 9 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

Il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune, a titolo gratuito, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, con apposito atto notarile a propria cura e spese, le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) ivi compresa la fascia verde di ambientazione lungo il corso d'acqua ad est del comparto, estese a mq. 31.636,94, previo loro frazionamento

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

La manutenzione delle aree ed opere da cedersi gratuitamente al Comune di cui al precedente art. 8 sarà a carico dell'Ente a partire dalla formale presa in carico delle stesse, che avverrà solo una volta che si siano ottemperate le seguenti condizioni:

- collaudo delle opere;
- cessione gratuita delle aree.

Per tutto il periodo antecedente al collaudo e per il periodo ricompreso tra il collaudo e la presa in carico da parte del Comune, resta a carico del soggetto attuatore e suoi 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, eccetera, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere ad essa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie.

Per tutto il periodo antecedente al collaudo e per il periodo ricompreso tra il collaudo e la presa in carico da parte del Comune, che non potrà superare i 6 mesi, sono a carico del soggetto attuatore, e dei suoi aventi causa, anche la manutenzione e la fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione, la manutenzione della segnaletica e le operazioni di pulizia e sgombero neve.

Ad avvenuta presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune, restano comunque a carico del soggetto attuatore, ed aventi causa, 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 dell'impianto. 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.22 della presente convenzione.

La manutenzione delle aree ed opere destinate a verde pubblico rimane in capo al soggetto attuatore, il quale si obbliga, per sé e per suoi aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a verde pubblico e spazi collettivi – SVP, oggetto di cessione gratuita, di cui al precedente articolo 9.

Ciò con l'esclusione della manutenzione e della fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione e delle operazioni di pulizia e sgombero neve, che a partire dalla relativa presa in carico saranno in capo al Comune, e della manutenzione dei sottoservizi, che sarà in capo ai relativi soggetti gestori che operano in regime di esclusiva.

ART.11 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI DI TIPO P2.

Il fabbisogno di parcheggi di uso pubblico di tipo P2 che competono all'Impianto calcolato come indicato dal RUE e che competono all'Impianto di digestione anaerobica della frazione organica dei rifiuti con successiva raffinazione del biogas a biometano corrispondono complessivamente a mq. 6.358,50.

I parcheggi P2 in realizzazione corrispondono ad una superficie pari a mq. 2.288,34.

I parcheggi P2 da monetizzare corrispondono ad una superficie pari a mq. 4.070,16

Pertanto le aree che non vengono cedute ma monetizzate assommano complessivamente a mq. 4.070,16.

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare complessivo di € 119 al mq, di cui € 4 come costo dell'area e € 115 per la realizzazione dei parcheggi, così come previsto dagli appositi provvedimenti comunali

Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente: € 484.349,04.

La suddetta somma deve essere corrisposta contestualmente alla stipula della presente convenzione, a titolo di monetizzazione, in luogo della cessione e sistemazione delle aree a parcheggio.

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

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità al progetto definitivo di cui al PAUR già citato e al relativo titolo abilitativo edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) interne ed esterne (limitatamente a parte della rotatoria sulla S.P. 113) al comparto. Tali opere, in conformità a quanto previsto dall'art. A-23 della L.R. 20/2000 e s.m., 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) 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;
- d) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- e) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, la modifica alla pista ciclabile esistente e piste ciclabile parallela alla provinciale, ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica;
- f) le ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1)
- g) la sistemazione e piantumazione del verde pubblico che costituisce la fascia di ambientazione stradale;
- h) l'impianto di irrigazione per le aiuole e gli spartitraffico;
- i) la sistemazione, piantumazione e arredo urbano delle aree a verde pubblico;
- l) le opere fuori comparto di seguito elencate:**
 - rotatoria su Via Caduti del Muro di Berlino - SP 113.
- m) 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.

Il soggetto attuatore, prima dell'inizio dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione primaria, è tenuto a procurarsi il nulla osta da parte della Provincia per la realizzazione della nuova rotatoria sulla strada provinciale SP 113.

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 il soggetto attuatore ad eseguire le stesse.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di prescrivere/consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione al soggetto attuatore e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di PdC; ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti. In tale ipotesi, detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli

impianti e in accordo con la direzione dei lavori. Il Soggetto attuatore si impegna fin d'ora a non porre eccezioni all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.

Al Comune è riconosciuta altresì la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le 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.

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa realizzeranno le opere sotto la propria personale e completa responsabilità.

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 12, lettere a-b-c d ed 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 opere eseguite in regime di esclusiva sono di norma soggetti ai medesimi termini temporali previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

Sarà obbligo del soggetto attuatore del PdC curare il coordinamento con gli Enti e i soggetti preposti ai fini del rispetto dei suddetti termini.

Qualora, preliminarmente o contemporaneamente all'intervento degli Enti e dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari lavori murari, lavori accessori di altro tipo o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti a cura e spese del soggetto attuatore del PdC con le stesse modalità previste per le altre infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

Qualora il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o rilasciata specifica certificazione a cura dei soggetti preposti, i relativi oneri sono a carico del soggetto attuatore del PdC.

Restano in ogni caso a carico del soggetto attuatore del PdC, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 14 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) sono definite nel progetto definitivo di cui al PAUR rilasciato con D.G.R. N. 2264 del 22 novembre 2019, fatte salve le opere in regime di esclusiva da progettarsi da parte degli Enti gestori dei pubblici servizi di cui all'art. 13.

La realizzazione del progetto dovrà essere conforme a quanto indicato nelle tavole di PDC e del PAUR e redatto in ottemperanza:

alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;

alle prescrizioni previste dalla determina conclusiva della Conferenza dei Servizi inerente il PAUR;

ai capitolati speciali d'appalto del Comune e degli Enti e soggetti titolari della gestione dei pubblici servizi;

alle normative tecniche e ai regolamenti approvati relativi ad ogni tipologia di opera od impianto in vigore al momento della realizzazione delle opere.

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

In particolare, l'itinerario ciclabile previsto nell'ambito dell'intervento dovrà assumere le caratteristiche di ciclovia (art.2 legge n.2/2018) secondo le *"linee guida per il sistema regionale di ciclabilità"* di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.691/2019

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 e dovrà essere coerente con quanto stabilito nell'atto aggiuntivo dell'accordo territoriale 2011.

Il soggetto attuatore ed i suoi 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.

Successivamente al rilascio del permesso di costruire 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)

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

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

Il soggetto attuatore ed i 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 su aree non previste nel PAUR approvato con DGR 2264/2019. 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 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 perimetro di comparto del PDC

convenzionato 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 soggetto attuatore di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

Il soggetto attuatore si obbliga 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.

ART.16 - REALIZZAZIONE E DEGLI INTERVENTI COMPENSATIVI FUORI COMPARTO

Il soggetto attuatore, in attuazione di quanto previsto dall'art.7 dell'atto aggiuntivo all'atto di accordo sottoscritto digitalmente dal Presidente della Provincia e dal Sindaco del Comune di Reggio Emilia ed acquisito in data 03/06/2020 al PG.n. 92062 e in conformità al verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi nell'ambito del procedimento unico (PAUR adottato con D.G.R. n. 2264 del 22 novembre 2019), si obbliga a realizzare con la tempistica di cui al precedente articolo 6, le seguenti opere **fuori comparto** per un importo stimato di € 1.300.000,00 oltre all'IVA ai sensi di legge :

- A)** interventi di mitigazione degli impatti ambientali negli spazi pubblici e sui percorsi ciclopeditoni del territorio di Gavassa (piantumazioni e interventi di contrasto all'isola di calore e precipitazioni atmosferiche), in particolare opere di riqualificazione e moderazione su via Vertoiba - via Lenin;
- B)** opere di riqualificazione e moderazione su via Fleming presso l'area per servizi di quartiere (scuola, zona sportiva, chiesa);
- C)** interventi di efficientamento energetico e di messa in sicurezza dell'accessibilità presso la scuola comunale di Gavassa;
- D)** opera di forestazione urbana in zona autostrada (area via Morucci - via Caduti muro di Berlino)

Per la realizzazione di tali opere dovrà essere presentato autonomo o idoneo titolo edilizio e le stesse verranno autonomamente collaudate /verificate da parte dei competenti uffici comunali.

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) del comparto della FORSU sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, interno ai competenti Uffici Comunali o individuato all'esterno e incaricato con atto del Comune.

Con la Comunicazione di inizio lavori , il soggetto attuatore si obbliga a comunicare il nominativo del Responsabile Coordinatore alla Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore ed i 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 del soggetto attuatore gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal Collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli Enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;

e, in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare a regola d'arte e rendere funzionali e collaudabili le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1).

In caso di realizzazione di opere in cemento armato, la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dal soggetto attuatore .

La presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità potrà essere concessa a seguito del collaudo totale delle infrastrutture al servizio dell'insediamento. Solo in via eccezionale, previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, la SCEA potrà essere presentata anche a seguito della predisposizione, da parte del Collaudatore, di un verbale che attesti la piena funzionalità delle infrastrutture per l'urbanizzazione ritenute essenziali ai fini della fruizione del fabbricato.

L'importo relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo. La documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazioni.

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

La presa in carico da parte del Comune o degli Enti e soggetti preposti delle aree e delle opere previste in cessione di cui al precedente articolo 8, ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato al seguente art. 19, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo. La predisposizione del solo verbale di funzionalità non dà luogo a presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune.

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

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

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.

Le parti danno atto che la SCEA del fabbricato potrà essere assentita solo a seguito dell'esatta esecuzione e collaudo delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, della realizzazione del verde di comparto come previsto nel presente articolo e della cessione gratuita delle aree al Comune.

ART. 18 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo per la realizzazione del PAUR dovrà corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo delle infrastrutture al servizio dell'insediamento ivi comprese le opere di cui al precedente articolo 16. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dal Comune e connessi alle attività e agli incarichi del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, il soggetto attuatore dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 17.

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

Nell'ambito del progetto di PAUR è ricompresa la realizzazione, piantumazione e sistemazione del verde pubblico e del relativo arredo attinente all'impianto (FORSU) ivi compresa la fascia verde di ambientazione lungo il corso d'acqua ad est del comparto medesimo, nonché il verde pubblico a contorno della rotonda di accesso alla SP113 e sul confine est .

Il soggetto attuatore dovrà comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 17 la data di inizio lavori riguardanti il verde pubblico 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 dell'impianto l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata in qualunque modo non consono a quanto previsto dal PAUR e dal relativo permesso di costruire il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al soggetto attuatore di recintare a sue spese l'area stessa.

Resta inteso che il soggetto attuatore 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 e relativa fascia di ambientazione, resterà a carico del soggetto attuatore anche per il periodo successivo alla cessione gratuita delle stesse all'amministrazione comunale.

Il soggetto attuatore si obbliga ad effettuare almeno tre sfalci del prato e del verde più in generale nell'anno solare e a sostituire tutte le essenze ammalorate e a mantenere le aree in stato di decoro.

Qualora l'amministrazione comunale decida di prendere in carico la manutenzione degli spazi attrezzati a verde pubblico e del verde di arredo e ambientazione stradale, una volta che le stesse siano state cedute gratuitamente e ultimate le opere di urbanizzazione con relativo collaudo , ne dovrà dare preventiva Comunicazione al soggetto attuatore non prima di 2 anni dalla fine lavori delle opere di urbanizzazione (U1) e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitante.

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 e costo annuale stimato della manutenzione delle aree a verde pubblico.

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

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.

ART. 20 ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO E IMPEGNI CONSEQUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO.

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla vigente normativa edilizia e in conformità al PAUR di cui alla DGR n. 2264 del 22 novembre 2019 e all'atto aggiuntivo dell'accordo territoriale 2011.

In particolare, il soggetto attuatore una volta realizzato l'impianto si obbliga a:

- produrre biometano da immettere nella rete di trasporto e distribuzione del gas;
- produrre energia elettrica con pannelli fotovoltaici;
- recuperare la CO2 proveniente dall'upgrading del biogas.

Le parti danno atto fin da ora che ai sensi dell'art. 19 Bis 1, comma della L. 23/2004 In fase esecutiva è ammessa una tolleranza nella misura massima del 2%.

ART. 21 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Le parti danno atto che il contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, è già stato interamente corrisposto in data antecedente alla stipula della presente convenzione negli importi determinati in sede di PAUR e relativi allegati.

ART. 22 - GARANZIE FINANZIARIE

Il soggetto attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, si obbliga a prestare, al momento del ritiro del Permesso di Costruire le seguenti fideiussioni:

A) fideiussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), risultante dall'estratto al computo metrico estimativo acquisito agli atti al PG.N. 150682/2020 , nonché del valore delle relative aree, per un totale di Euro 1.006.939,90 arrotondati a **Euro 1.006.940,00** (Euro unmilionesemilanovecentoquaranta /00),

B) fideiussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico, risultante dal computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione, pari a Euro 135.039,70, arrotondati a **Euro 135.040,00** (Euro centotrentacinquemila e quaranta/00);

C) OMISSIS

D) fideiussione di € 1.300.000,00 (Euro unmillionetrecentomila/00)= a garanzia della realizzazione di quanto previsto al precedente articolo 13) per gli interventi compensativi fuori comparto da prestare al momento del ritiro del titolo edilizio riguardante il primo dei progetti ivi indicati.

E) fideiussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) consistente nella realizzazione di bretella e rotonda con diametro pari a 40 metri, di collegamento con la viabilità di sistema dell'APEA, individuata nell'allegato alla presente convenzione, per un totale di Euro 342.432,10, arrotondati a **Euro 342.432,00** (euro trecentoquarantaduemila/quattrocentotrentadue/00).

F) fideiussione a garanzia dell'impegno alla manutenzione di aree destinate a verde pubblico di cui all'art. 19; a tal fine il soggetto attuatore si obbliga a prestare, al collaudo delle stesse, adeguata fideiussione bancaria e/o assicurativa, pari al costo annuale per la loro manutenzione, da stimarsi in accordo con i Servizi competenti del Comune; tale fideiussione dovrà essere rinnovata annualmente fino a diversa disposizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le fideiussioni bancarie devono essere rilasciate da aziende di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche ed integrazioni. In alternativa, può essere presentata polizza assicurativa che deve essere rilasciata da imprese di assicurazione e di comprovata solidità, debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della L. 10 giugno 1982, n. 348.

A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria.

Nel contratto fideiussorio, che dovrà essere depositato al momento del trasferimento in atto pubblico della presente convenzione, deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 secondo comma del C.C. ed in deroga all'art. 1957 del C.C.; l'Istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta alla prima richiesta del Comune con ogni eccezione rimossa in deroga all'art. 1945 del c.c.

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

ART. 23 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

Le garanzie finanziarie di cui al precedente art. 22 cesseranno al verificarsi delle seguenti condizioni:

a) La fideiussione di cui al precedente art. 22 lett. A) verrà svincolata progressivamente ad avvenuta esecuzione delle opere previste all'art. 12 previo parere favorevole/collaudo dei competenti uffici comunali e avvenuta presa in carico delle opere garantite e cessione gratuita delle aree al Comune;

b) La fideiussione di cui al precedente art. 22 lett. B) relativa alla realizzazione del verde pubblico cesserà al momento della verifica dell'attecchimento;

c) la fideiussione di € 1.300.000,00= di cui al precedente art. 22 lett. D) per gli interventi compensativi fuori comparto viene progressivamente ridotta e svincolata in misura proporzionale all'esecuzione e collaudo delle singole opere di cui al precedente articolo 16;

d) la fideiussione di Euro 342.432,00 di cui al precedente art. 22 lett. E) verrà svincolata progressivamente ad avvenuta esecuzione delle opere previste all'art. 12 previo parere favorevole/collaudo dei competenti uffici comunali e avvenuta presa in carico delle opere garantite e cessione gratuita delle aree al Comune;

e) la fideiussione di cui al precedente art. 22 lett. F), verrà svincolata solo a seguito di idonea comunicazione in tal senso da parte dei competenti uffici comunali

Condizione preliminare per lo svincolo di tutte le fideiussioni è l'avvenuto pagamento del contributo per i costi sostenuti dal Comune di cui all'art. 18.

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) il mancato inizio lavori dell'impianto FORSU entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire come previsto dall'art.19 dell L.R.15/2013 e dal precedente articolo 6 comporta la decadenza del provvedimento unico (PAUR), fatti salvi i casi di forza maggiore non riconducibili alla responsabilità del soggetto attuatore;
 - b) il mancato rispetto del termine di 4 mesi per la presentazione del progetto esecutivo di ciascuno degli interventi decorrente dalla consegna dell'elenco definitivo da parte del comune di RE comporterà una penale di € 1.000,00 per ogni mese di ritardo fino ad un anno; successivamente si procederà all'escussione della relativa fideiussione per l'importo specifico del singolo progetto esecutivo;
 - c) il mancato rispetto dei 10 mesi per l'inizio dei lavori di cui al punto d) del precedente articolo 6 decorrente dall'approvazione del progetto/i esecutivo/i da parte del competenti servizi comunali, comporterà una penale di € 1.000,00 per ogni mese di ritardo fino ad un anno; successivamente si procederà all'escussione della relativa fideiussione per l'importo specifico del singolo progetto esecutivo;
 - d) Il mancato inizio dei lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico nei termini di cui al precedente art.6 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)¹ 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. 23 per la realizzazione delle opere;
 - e) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico nei termini di cui al precedente art. 6 comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1% (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo edilizio, superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 23 per la realizzazione delle opere. Qualora il soggetto dovesse venir meno all'obbligo di mantenere in stato di decoro l'area come previsto dall'art. 15 si procederà, previa diffida ad adempiere, ad applicare una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore delle costo relativo alla realizzazione del verde pubblico quale risultante dal computo metrico estimativo allegato al titolo edilizio.
- 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 del Soggetto Attuatore e/o dei suoi 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 di oneri e spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 13 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare al soggetto attuatore una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati, che dovranno essere individuati in modo congruo al fine di consentire la realizzazione dell'intervento.

ART. 26 – LEGGE APPLICABILE E 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 dal soggetto attuatore, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m..

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