

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO PPC PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI IN AMBITO ANS – 5, IN VIA PICASSO, LOC - VILLA CELLA, DA STIPULARSI CON L'IMPRESA LU.MA COSTRUZIONI SRLS PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO RESIDENZIALE.**

L'anno duemilaventuno, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

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

arch. **ELISA IORI**, domiciliato 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 Responsabile del Servizio Rigenerazione Urbana dello stesso, a questo atto autorizzato dall'atto del Sindaco P.G. n. 205694 del 10.12.2020, che si allega al presente atto in sede di stipula della presente convenzione, 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,

e

**SPINA LUIGI**, nato a Reggio Emilia il 20 Maggio 1996, residente in Reggio Emilia, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della società "LU.MA Costruzioni s.r.l.s. con sede in Reggio Emilia, via Premuda n°38, REA RE - 311939, partita IVA 02768970358, come proprietaria delle aree catastalmente identificate al foglio 61, mappali **591-592-593-594-596-597**, da ora in poi denominata anche "soggetto attuatore"

**PREMESSO**

- che con Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1202 del 27.6.2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - P.R.G. 2001 - del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25.7.2001;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 5.4.2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia, entrati in vigore il 25.5.2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 77 così come successivamente integrati e modificati;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 19419/175 del 22.10.2012 sono stati approvati nuovi schemi di convenzione per la trasformazione e attuazione in edilizia residenziale pubblica - E.R.S. della quota di indice aggiuntivo facoltativo 0.05 mq/mq, di cui all'art. 47.11 del P.R.G. 2001, come previsto dall'art. 4.2.3, comma 5, delle N.T.A. del R.U.E.;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28.10.2013 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC), successivamente controdedotto e approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, con Deliberazione di Consiglio Comunale PG 9170/52 del 17.3.2014, pubblicato sul BURER n. 119 del 23.4.2014 ed è stata altresì adottata con il medesimo atto la prima variante al POC, successivamente approvata con deliberazione di Consiglio

Comunale ID n. 68 del 13.4.2015; entrata in vigore il 6.5.2015, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 104;

- che l'area oggetto della presente convenzione è classificata nelle tavole del PSC nel seguente modo:

1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

Ambiti per nuovi insediamenti urbani – ambito ANS-5, art. 5.6.

- che il soggetto attuatore ha presentato in data 31.1.2014, in atti al PG n. 4537/2014, un Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) per intervenire sull'area sopra citata;

- che con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 48640 in data 7.7.2016 la società R.C. Impianti Immobiliare s.r.l. con sede in Reggio Emilia, via Papa Giovanni XXIII n° 2/1, partita IVA 02307460358, ha presentato richiesta di cambio di intestazione del sopracitato Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) P.G. n. 4537/2014;

- che successivamente in data 26.10.2020 con pec assunta al P.G. n. 173194 del 28.10.2020 è stata presentata istanza di cambio d'intestazione del citato Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) P.G. n. 4537/2014 da parte di LU.MA costruzioni s.r.l.s. come sopra identificata;

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

### **DATO ATTO**

- che il PPC è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1: stato di fatto (febbraio 2020)

- Tav. 2/v: Riferimenti normativi – Indici (giugno 2020)

- Tav. 3: Planimetria generale prospetti (febbraio 2020)

- Tav. 4: Tipologie (febbraio 2020)

- Tav. 5: Rete fognaria (febbraio 2020)

- Tav. 6: Rete gas e acqua (febbraio 2020)

- Tav. 7: Rete elettrica (febbraio 2020)

- Tav. 8: Illuminazione pubblica (febbraio 2020)

- Tav. 9: Rete telefonica (febbraio 2020)

- Tav. 10: Segnaletica (febbraio 2020)

- Tav. 11: Planimetria con progetto dell'area Verde Pubblico di cessione (febbraio 2020)

- Computo metrico estimativo asseverato per le opere di urbanizzazione (gennaio 2014)

- Computo metrico estimativo

- Computo metrico estimativo per l'arredo del verde pubblico (febbraio 2020)

- Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale

- Relazione tecnica con integrazione (dicembre 2014)

- Fattibilità geologia e sismica (gennaio 2014)

- Relazione tecnica relativa all'indagine fonometrica/Valutazione previsionale clima acustico L. 447/95 e L.R. 15/2001 (gennaio 2019);

- che in ottemperanza al Protocollo d'intesa, stipulato in data 19.11.2015 (acquisito agli atti al P.G. n. 55969 del 23.11.2015) tra il Sindaco del Comune di Reggio Emilia ed il Prefetto di Reggio Emilia denominato: "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", con il quale si è stabilito di chiedere le informazioni antimafia di cui agli artt. 84 e segg. del D.Lgs. n. 159/2011 e successive modifiche e integrazioni, relativamente ai soggetti non iscritti alle White List provinciali, e vista la delibera di

Giunta Comunale ID. n. 89/2017, è stata inoltrata alla locale Prefettura tramite la BDNA (REUTG\_16325\_20201118) la richiesta di informazione antimafia nei confronti della suddetta LU.MA costruzioni s.r.l.s.

## **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 Progetto Planivolumetrico Convenzionato 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 della realizzazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) in argomento (PPC ANS-5 in via Picasso, loc Villa Cella), composto dagli elaborati elencati in premessa, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e accettare, comportante la **cessione gratuita** dell'area destinata a vp censita al NCT Foglio 61 mappale 591, come da frazionamento prot. n. 53201.1./2019 approvato il 4.6.2019 e la **costituzione di servitù** di uso pubblico su strade parcheggi e marciapiedi (opere di urbanizzazione primaria delle U1), nonché sull'area destinata a vp censita al NCT Foglio 61 mappale 596, come da frazionamento prot. n. 2020/RE0012642 approvato il 18.2.2020.

Il soggetto attuatore è proprietario dell'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento sita al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 61, ex mapp. 555 e 558, di estensione pari a mq. 6.026, che sono stati oggetto di frazionamento approvato in data 4.6.2019, prot. 53201.1./2019 e frazionamento prot. n. 2020/RE0012642 approvato il 18.2.2020 per individuare le aree di futura cessione come segue:

- mappale 593 di mq. 2.008 destinato a SF, mappale 597 di mq. 2.285 destinato a SF per un totale di mq. 4.293;
  - mappale 592 di mq. 152 e mappale 594 di mq. 993 per un totale di mq. 1.145, destinati a U1 (strada);
  - mappale 591 di mq. 395 destinati a U2 (verde pubblico);
  - mappale 596 di mq. 193 destinati a U2 (verde privato ad uso pubblico)
- per un totale complessivo di Superficie catastale del Piano pari a mq. 6.026.

### **ART. 3 - 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 a 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/i soggetto/i destinatario/i 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 previsti dal PPC.

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 PPC denominato Via Picasso”*. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 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 PPC.

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 asservimento all'uso pubblico/cessione gratuita al Comune, il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si obbligano 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. 4 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI**

La redazione del PPC in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni dell'art. 5.6 *“Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)”* delle NTA del PSC, che si intende integralmente richiamato.

##### Dati del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC)

Superficie territoriale St in proprietà del soggetto attuatore =	mq.
6.026,00	
St di riferimento per l'applicazione dell'indice DE =	mq. 6,026,00
Diritto Edificatorio DE =	mq./mq. St 0,36
Sc relativa al Diritto Edificatorio DE =	mq. 1.700,00
Sc relativa alla realizzazione di ERS 20% del DE) =	mq. 444,60
Superficie fondiaria Sf relativa al DE =	mq. 3.560,00
Indice di Utilizzazione fondiaria Uf relativo al DE =	mq./mq. 0,48
Superficie fondiaria Sf relativa all'ERS =	mq. 926,00
Indice di Utilizzazione fondiaria Uf relativo all'ERS =	mq./mq. 0,48
Servizi e Verde Pubblico SVP = 30% della St pari a	mq. 1.807,80
di cui da realizzarsi con cessione	mq. 395,00

di cui da realizzarsi con servitù  
da monetizzare

mq. 193,00  
mq. 1.220,30

Usi previsti:

- A1 mq 2.144,60;

Numero alloggi di edilizia libera inerenti il DE: 14

Numero alloggi ERS: 6

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) in progetto: 20

N° abitanti = 60

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

Gli oneri a carico del soggetto attuatore dell'intervento, per la realizzazione del progetto edilizio in argomento, consistono nel:

- costituire servitù di uso pubblico sulle aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) consistenti nella strada di accesso ai fabbricati, nei marciapiedi e nei parcheggi, nonché sull'area destinata a vp censita al NCT Foglio 61 mappale 596, come da frazionamento prot. n. 2020/RE0012642 approvato il 18.2.2020;

- cedere gratuitamente:

- l'area destinata a vp censita al NCT Foglio 61 mappale 591, come da frazionamento prot. n. 53201.1./2019 approvato il 4.6.2019;

- effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle suddette-aree asservite all'uso pubblico e sul verde pubblico ceduto gratuitamente al Comune;

- monetizzare:

- in parte le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi (U2) alle condizioni di cui al successivo art. 10;

- la quota di ERS secondo le modalità di cui al successivo art. 13;

- corrispondere il saldo del contributo di costruzione di cui al successivo art. 21;

- progettare e realizzare le seguenti opere:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), individuate entro il comparto di cui alle tavole 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del PPC, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art. 14;

- la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro il comparto di cui al successivo art. 20,

- l'edificio destinato a ERS con le modalità e la tempistica di cui al successivo art. 12;

- tutte le opere di bonifica delle aree e dei fabbricati eventualmente necessarie per l'esecuzione degli interventi edilizi secondo quanto meglio specificato al successivo art. 11;

- il ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle aree a verde pubblico, entro e fuori comparto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 9;

- 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 al PPC;

- 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. 25;

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

## **ART. 6.- VALIDITÀ DELLA PRESENTE CONVENZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

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

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa si impegnano a richiedere i titoli abilitativi alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico e delle dotazioni ecologico-ambientali, da realizzarsi a sua cura e spese, entro e non oltre mesi 12 (dodici) dalla stipula della presente convenzione, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 25 solo qualora vi siano opere pubbliche di interesse generale.

La realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico deve essere iniziata prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo relativo ai fabbricati.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa si obbligano a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione dell'ERS nel termine massimo di mesi 12 (dodici) dalla data di stipula della convenzione del PPC approvato con il citato provvedimento dirigenziale.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa riconoscono al Comune la facoltà di acquisire in via anticipata rispetto ai tempi o alle scadenze definite con la presente convenzione, in casi eccezionali e a seguito di esplicita richiesta, le aree destinate alle dotazioni territoriali e all'ERS di cui ai commi precedenti.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa si obbligano, contestualmente alla realizzazione di una quota di edilizia a libero mercato, a provvedere alla realizzazione di una quota pari o superiore di ERS fino al completamento del programma di edificazione della stessa.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa si impegnano:

- ad intraprendere i lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro mesi 12 (dodici) dalla data di inizio dei lavori delle opere destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 25;
- ad ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico entro il termine massimo di mesi 36 (trentasei) dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 25.

## **ART. 7 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1) E DI AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO**

- a) Il soggetto attuatore si impegna a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate alla tavola 3 del PPC, attualmente censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 61 mapp. 592 e 594, estesi mq. 1.145,00 come da tipo di frazionamento n. 53201.1/2019 del 4.6.2019, con apposito atto notarile a propria cura e spese.
- b) Il soggetto attuatore si impegna a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, sull'area destinata ad verde pubblico identificata alle tavole 2v-3 del PPC, attualmente censita al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 61

mapp. 596, estesa mq. 193 come da tipo di frazionamento prot. n. 2020/RE0012642 approvato il 18.2.2020, con apposito atto notarile a propria cura e spese.

L'atto di costituzione di servitù ad uso pubblico dovrà essere perfezionato, a cura e spese del soggetto attuatore e suoi aventi causa, prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità afferente i fabbricati in progetto.

Il soggetto attuatore/titolare del Permesso di Costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e di realizzazione del Vp si impegna a mantenere la titolarità di dette aree ed opere fino al loro asservimento all'uso pubblico, fermo restando che lo svincolo della fideiussione per la quota corrispondente è subordinato anche all'asservimento delle aree ed opere in questione.

#### **ART. 8 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)**

Il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) identificate alla tavola 3 del PPC, censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 61 mapp. 591, esteso mq. 395 come da tipo di frazionamento prot. n. 2019/53201.1 approvato il 4.6.2019, con apposito atto notarile a propria cura e spese.

La cessione dovrà essere perfezionata prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità afferente i fabbricati in progetto.

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

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 al Comune dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (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 suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, sostenendo le relative spese di cancellazione.

#### **ART. 9 - OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

a) Il soggetto attuatore si obbliga, per sé ed i successori e aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento e a verde pubblico, da asservirsi all'uso pubblico, di cui al precedente art. 7, identificate per quanto riguarda il verde pubblico al foglio 61, mappale 596, e per quanto riguarda le strade al foglio 61, mappali 592 e 594.

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.

Per tutto il periodo antecedente al collaudo e per il periodo ricompreso tra il collaudo e la presa in carico da parte del Comune, sono a carico del soggetto attuatore anche la manutenzione e la

fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione, la manutenzione della segnaletica e le operazioni di pulizia e sgombero neve.

Ad avvenuta presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune, restano comunque a carico del soggetto attuatore gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione di opere in tutto o in parte danneggiate in conseguenza dei lavori di costruzione dei singoli fabbricati. Tali interventi devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore, ferma restando per il Comune la possibilità di avvalersi della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 22 della presente convenzione.

b) Il soggetto attuatore si obbliga, per sé ed i successori e aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a verde pubblico, cedute al Comune, identificate al Fg. 61 mapp. 591.

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.

Per tutto il periodo antecedente al collaudo e per il periodo ricompreso tra il collaudo e la presa in carico da parte del Comune, sono a carico del soggetto attuatore anche la manutenzione e la fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione, la manutenzione della segnaletica e le operazioni di pulizia e sgombero neve.

Ad avvenuta presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune, restano comunque a carico del soggetto attuatore gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione di opere in tutto o in parte danneggiate in conseguenza dei lavori di costruzione dei singoli fabbricati. Tali interventi devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore, ferma restando per il Comune la possibilità di avvalersi della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 22 della presente convenzione.

#### **ART. 10 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)**

Le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) che competono all'intervento di trasformazione e che non vengono cedute assommano a complessivi mq. 1.220,30.

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare complessivo di € 24,62 (ventiquattro/62) al mq., di cui € 6,00 (sei/00) per il costo di realizzazione del verde e € 18,62 (diciotto/62) per il costo dell'area, così come previsto dagli appositi provvedimenti.

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

mq. 1.220,30 x Euro/mq. (6+18,62) = € 30.043,78, arrotondato ad € **30.044,00 (trentamilazeroquarantaquattro/00)**.

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 verde pubblico.

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

Prioritariamente all'inizio dei lavori delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), il soggetto attuatore dovrà procedere al risanamento dei suoli e/o alla demolizione degli edifici esistenti, sulla base del relativo titolo abilitativo.

Al termine dei suddetti lavori, il soggetto attuatore si obbliga ad effettuare un'indagine ambientale integrata del suolo e delle acque di falda, secondo le procedure vigenti in materia, prima del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle nuove edificazioni.

## **ART. 12 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)**

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare sulle aree di loro proprietà e a propria cura e spese, contemporaneamente alla realizzazione dell'edilizia residenziale a libero mercato, una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) pari a mq. 445,00 di Superficie complessiva Sc, tramite la edificazione dei fabbricati identificati alla Tav. 4 del PPC, su una Sf pari a 890,00 mq.

Tale realizzazione comprende la seguente tipologia di intervento:

n° 6 alloggi di edilizia convenzionata per la vendita, a seguito della monetizzazione di cui al successivo art. 13, pari a 445,00 di Sc.

La realizzazione di tutti gli interventi di cui sopra è subordinata alla stipula di apposita e successiva convenzione.

## **ART. 13 - MONETIZZAZIONE DELLE SUPERFICI PER ERS**

La quota di Superficie complessiva Sc da destinarsi a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ammonta a mq. 445,00. Tale superficie viene monetizzata al costo tabellare di € 250,00 (duecentocinquanta/00) al mq., come previsto da deliberazione di Consiglio Comunale ID 175 e P.G. n. 19419 del 22.10.2012 e trasformata da regime di affitto convenzionato a regime di vendita convenzionata.

Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette superfici risulta essere il seguente:

mq. 445,00 x € /mq. 250,00 = **€ 111.250,00 (centoundicimiladuecentocinquanta/00)**.

La suddetta somma deve essere corrisposta al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire.

La vendita convenzionata dovrà avvenire a un prezzo ridotto di almeno il 15% rispetto al prezzo medio di mercato come definito per tipologia edilizia, stato conservativo e fascia-zona di riferimento dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativamente all'ultimo aggiornamento temporale disponibile.

## **ART. 14 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

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

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) interne ed esterne al comparto. Tali opere, in conformità a quanto previsto dall'art. A-23 della L.R. 20/2000, sono le seguenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia, ivi compresi gli impianti locali di produzione energetica e cogenerazione;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica;
- g) la sistemazione e piantumazione del verde pubblico che costituisce anche 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) 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;

m) la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Qualora le aree necessarie alla realizzazione delle opere sopradescritte siano di proprietà comunale, il Comune si impegna a renderle immediatamente disponibili per il periodo necessario alla realizzazione delle stesse e autorizza 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 PPC; 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.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) saranno realizzate previa acquisizione del relativo Permesso di Costruire e dei pareri favorevoli e/o nulla osta degli Enti esterni competenti.

#### **ART. 15 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA**

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'articolo 14, lett. a), b), c), d), e) e i relativi allacciamenti sono riservati per disposizione normativa o convenzionale agli Enti e soggetti preposti, che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano la progettazione esecutiva, il collaudo tecnico e funzionale e la manutenzione.

La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo delle suddette opere sono di norma soggetti ai medesimi termini temporali previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Sarà obbligo del soggetto attuatore del PPC 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 PPC 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 PPC.

Restano in ogni caso a carico del soggetto attuatore del PPC, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso o causati da maggiori e più onerose

esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

#### **ART. 16 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) saranno definite nel progetto esecutivo, fatte salve le opere in regime di esclusiva da progettarsi da parte degli Enti gestori dei pubblici servizi di cui all'art. 15.

Il progetto esecutivo dovrà essere conforme a quanto indicato nelle tavole di PPC 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 risanamento ambientale dell'area di cui al precedente art. 11;
- 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.

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.

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.

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

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

#### **ART. 17 - MODALITÀ 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 e loro 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.

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

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo al soggetto attuatore ed 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 PPC, 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. 25. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

Il soggetto attuatore ed i 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, secondo le indicazioni riportate nella Tav. 3 del PPC.

#### **ART. 18 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) 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.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) dovrà inoltre contenere il nominativo del Responsabile Coordinatore alla Sicurezza, nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore ed i suoi successori o 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 dei Concessionari gli oneri relativi:

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

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

L'agibilità dei fabbricati 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, l'agibilità potrà essere concessa anche a seguito della predisposizione, da parte del Collaudatore, di un verbale che attesti la piena funzionalità delle infrastrutture per l'urbanizzazione ritenute essenziali ai fini della fruizione del fabbricato.

L'importo relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo. La documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazioni. Qualora il costo di realizzazione così documentato fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria stimato nel quadro economico allegato al PPC, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere il relativo conguaglio.

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

La presa in carico da parte del Comune o degli Enti e soggetti preposti delle aree e delle opere previste in cessione o in asservimento di cui al precedente art. 7, ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato al precedente art. 8, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo.

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

I titolari del Permesso di Costruire sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668, 1669 del codice civile 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. 25.

#### **ART. 19 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE**

Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), 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 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, l'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. 18.

#### **ART. 20 - SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE E ARREDO DEL VERDE PUBBLICO**

Il progetto per la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico è ricompreso nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1). Il soggetto attuatore si obbliga, **in ottemperanza al parere espresso in data 18.4.2014 in sede di gruppo di lavoro istruttorio dai Servizi di Manutenzione – Verde Pubblico**, a non danneggiare in alcun modo la pianta di quercia presente sull'area oggetto di servitù, al mappale 596, e a non manomettere il suolo con scavi o costipamento per un raggio non inferiore a tre metri dal tronco. Inoltre la recinzione, nel raggio di rispetto dell'albero, deve essere realizzata in rete metallica e paline.

Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa a realizzare le opere di piantumazione, sistemazioni esterne e arredo urbano sulle aree per attrezzature e spazi collettivi cedute a tale scopo, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

Il richiedente il Permesso di Costruire dovrà comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 18 la data di inizio lavori almeno 10 giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata in qualunque modo non consono a quanto previsto dal PPC, il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese l'area stessa.

Resta inteso che il titolare del Permesso di Costruire rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area, che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sul verde pubblico resterà a carico del soggetto attuatore. In particolare, il soggetto attuatore si obbliga ad effettuare almeno tre sfalci del prato nell'anno solare e a sostituire tutte le essenze ammalorate.

La presa in carico da parte del Comune degli spazi attrezzati a verde pubblico e del verde di arredo e ambientazione stradale avverrà non prima di 2 anni dalla fine lavori delle opere di urbanizzazione (U1) e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitante. Tale compito spetterà al Collaudatore che, nel verbale di collaudo finale, dovrà attestare la verifica di attecchimento delle piante e siepi, nonché il buono stato dell'area.

Prima del collaudo e della presa in carico delle opere relative al verde, dovrà essere consegnato il progetto dell'impianto "come costruito", completo dei seguenti documenti operativi:

- manuale d'uso;
- manuale di manutenzione;
- programma di manutenzione;
- costo annuale stimato della manutenzione delle aree a verde pubblico.

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

#### **ART. 21 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

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

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, essi non sono dovuti in quanto il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) interne ed esterne al comparto di PPC a diretto servizio dello stesso; a

fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà versato da parte del Comune al soggetto attuatore.

Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle suddette opere comportanti un aumento del valore delle stese gli attuatori dovranno provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi prima del certificato di collaudo definitivo di cui al precedente art. 18;

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

-- per quanto attiene il contributo sul costo di costruzione, questo verrà corrisposto integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative vigenti al momento della presentazione del titolo.

## **ART. 22 - GARANZIE FINANZIARIE**

**a)** 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 delle relative opere, le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari a:

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) risultante dal computo metrico estimativo asseverato presentato in data 31.1.2014 allegato al progetto di PDC e ora stimato in via approssimativa in € 102.218,72 arrotondati a € 102.219,00 (€ centoduemiladuecentodiciannove/00);

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico, risultante dal computo metrico estimativo presentato in data 21.2.2020 allegato al progetto di PPC, pari a € 8.066,55, arrotondati a € 8.067,00 (€ ottomilazerossessantasette/00);

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione dell'ERS, di cui al precedente art. 12, risultante da Computo metrico estimativo che verrà allegato al permesso di costruire relativo al fabbricato destinato ad ERS.

**b)** A garanzia dell'impegno ad effettuare la manutenzione sulle aree a verde pubblico di cui all'art. 9 della presente convenzione, il soggetto attuatore si obbliga a prestare, al collaudo delle stesse, adeguata fideiussione bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari al costo annuale per la manutenzione delle stesse, da stimarsi in accordo con i Servizi competenti del Comune; tale fideiussione dovrà essere rinnovata annualmente.

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

Nei contratti fideiussori deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 secondo comma 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, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il soggetto attuatore ed i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione ed il Comune le abbia accettate, dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato.

### **ART. 23 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE**

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

- a) avvenuto pagamento del contributo per i costi sostenuti dal Comune di cui all'art. 19;
- b) avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere garantite;
- c) avvenuto asservimento delle aree e delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a favore del Comune tramite successivo atto notarile.

La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico di cui al precedente articolo 22 cesserà alla presa in carico delle opere realizzate.

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

### **ART. 24 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO**

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PPC ed alla vigente normativa edilizia, nonché secondo il parere del 13.5.2014 espresso in sede di gruppo di lavoro istruttorio dall'allora Servizio Pianificazione e Qualità Urbana che ha previsto: *"I fabbricati dovranno garantire una corretta omogeneità e compatibilità stilistica, compositiva e volumetrica, anche nella scelta dei materiali, improntando comunque le soluzioni a caratteri di sobria modernità. La progettazione esecutiva dei singoli fabbricati dovrà pertanto assicurare una adeguata coerenza complessiva degli elementi architettonici significativi, garantendo l'instaurarsi di rapporti di coordinamento tra gli edifici stessi"*.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi, saranno possibili senza dover procedere a varianti al PPC secondo quanto meglio specificato nelle NTA del PPC stesso.

### **ART. 25 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI**

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

- a) la mancata richiesta entro i termini di cui al precedente art. 6 comma 2 del titolo abilitativo ivi previsti per le infrastrutture al servizio dell'insediamento comporta, qualora vi siano opere di interesse generale, l'applicazione di una penale di € 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà all'escussione della relativa fideiussione prestata per l'esecuzione delle opere, nonché all'acquisizione delle relative aree qualora queste non siano state cedute contestualmente alla stipula; in tal caso resta comunque ferma la somma già incamerata.
- b) La mancata richiesta entro i termini di cui al precedente art. 6 comma 4 del titolo abilitativo ivi previsto per l'ERS comporta l'applicazione di una penale di € 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà all'escussione della relativa fideiussione prestata per la realizzazione dell'ERS, nonché all'acquisizione delle relative aree qualora queste non siano state cedute contestualmente alla stipula; in tal caso resta comunque ferma la somma già incamerata.
- c) Il mancato inizio dei lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico nei termini di cui al precedente art. 6 comma 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 3‰ (tre per mille) del valore dei lavori stessi, per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un

massimo del 10% del valore degli stessi come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 22 per la realizzazione delle opere.

d) 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 5‰ (cinque per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 22 per la realizzazione delle opere. In caso di mancata cessione gratuita delle aree il Comune si riserva la facoltà di attivare le procedure per l'esproprio.

#### **ART. 26 - 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 all'art. 17 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. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbligano a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 25, Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata cessione e/o mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), del verde pubblico e dell'ERS 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;

b) non collaudabilità delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico realizzati; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti Uffici Tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

c) mancato pagamento dell'eventuale conguaglio di cui all'art. 19.

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 PPC. I soggetti attuatore ed i loro aventi causa, proprietari delle aree, autorizzano ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

#### **ART. 27 - 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. 28 - 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.

Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui all'art. 26.

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 codice civile, le clausole contenute nei seguenti articoli della presente convenzione: **ART. 6** - VALIDITÀ DELLA PRESENTE CONVENZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI; **ART. 23** - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE; **ART. 25** - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI; **ART. 26** - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO.