



**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL  
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)**

**“ASP1 - ex Ap8-21 - ASP-N2”**

comportante la realizzazione di opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia di cui

all'articolo 35 comma 1 lettera a) d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50

(articolo 16 comma 2 bis d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380)

## Indice e regesto

<b>Premesse</b>	pagina 4
<b>Articolo 1 - Premesse della Convenzione. Conferma e richiamo di precedenti intese. Integrale sostituzione di precedente convenzione. Documentazione antimafia. Clausola risolutiva.</b>	pagina 16
<b>Articolo 2 - Oggetto della Convenzione.</b>	pagina 16
<b>Articolo 3 - Normativa e dati progettuali.</b>	pagina 17
<b>Articolo 4 - Obblighi generali.</b>	pagina 21
<b>Articolo 5 - Identificazione degli oneri a carico del Soggetto Attuatore.</b>	pagina 22
<b>Articolo 6 - Validità della Convenzione e termini per gli adempimenti.</b>	pagina 23
<b>Articolo 7 - Norme generali per le aree e gli immobili oggetto di cessione gratuita o di costituzione di servitù.</b>	pagina 25
<b>Articolo 8 - Realizzazione per stralci attuativi. Cessione gratuita delle aree destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1). Cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico. Cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico Vp) interne al comparto.</b>	pagina 26
<b>Articolo 9 - Costituzione gratuita di servitù di uso pubblico sulle aree destinate a percorso ciclopedonale.</b>	pagina 27
<b>Articolo 10 - Realizzazione di interventi compensativi su aree esterne al perimetro del comparto.</b>	pagina 27
<b>Articolo 11 - Obblighi e oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.</b>	pagina 31
<b>Articolo 12 - Monetizzazione di parte delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2). Monetizzazione di parte delle opere di urbanizzazione destinate a parcheggi pubblici (P2). Determinazione del contributo da applicare per l'inserimento in POC. Adempimento tramite datio in solutum della obbligazione di monetizzazione e della obbligazione di corresponsione del Contributo POC.</b>	pagina 33
<b>Articolo 13 - Realizzazione delle opere di risanamento ambientale.</b>	pagina 40
<b>Articolo 14 - Infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e verde pubblico.</b>	pagina 40
<b>Articolo 15 - Infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) in regime di esclusiva.</b>	pagina 43

<b>Articolo 16 - Progettazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).</b>	pagina 44
<b>Articolo 17 - Modalità di esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).</b>	pagina 45
<b>Articolo 18 - Realizzazione dell'intervento per stralci attuativi.</b>	pagina 47
<b>Articolo 19 - Collaudo e presa in carico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).</b>	pagina 47
<b>Articolo 20 - Contributo per costi sostenuti dal Comune.</b>	pagina 49
<b>Articolo 21 - Sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico.</b>	pagina 50
<b>Articolo 22 - Contributo di costruzione.</b>	pagina 51
<b>Articolo 23 - Garanzie finanziarie.</b>	pagina 52
<b>Articolo 24 - Cessazione o riduzione delle garanzie finanziarie.</b>	pagina 54
<b>Articolo 25 - Elementi progettuali di massima dell'Intervento.</b>	pagina 54
<b>Articolo 26 - Agibilità dei fabbricati.</b>	pagina 55
<b>Articolo 27 - Rapporti tra il Soggetto Attuatore ed i propri successori ed aventi causa.</b>	pagina 55
<b>Articolo 28 - Risoluzione ed inadempimento.</b>	pagina 56
<b>Articolo 29 - Controversie.</b>	pagina 57
<b>Articolo 30 - Oneri e spese.</b>	pagina 57

#### **LEGENDA:**

- PUA = Piano Urbanistico Attuativo ex L.R. 20/2000
- INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) = opere di urbanizzazione primaria
- ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2) = opere di urbanizzazione secondaria
- ACCORDO DI PROGRAMMA: l'accordo di programma sottoscritto in data \_\_\_\_\_, approvato con decreto del Presidente della Provincia n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

## Schema di Convenzione per l'attuazione del PUA "ASP1 - ex Ap8-21 - ASP-N2"

L'anno [redacted] ([redacted]) e questo giorno [redacted] ([redacted]) del mese di [redacted], in Reggio nell'Emilia, innanzi a me [redacted] Notaio in Reggio nell'Emilia, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Reggio Emilia, sono comparsi:

[redacted], nat[redacted] a [redacted] ([redacted]) il [redacted], codice fiscale [redacted], Dirigente del Servizio di Rigenerazione Urbana del Comune di Reggio Emilia, elettivamente domiciliata presso la sede dell'Ente che rappresenta, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto e interesse del

**Comune di Reggio Emilia**, con sede legale e domicilio fiscale in Reggio nell'Emilia, Piazza C. Prampolini n. 1, codice fiscale n. 00145920351 e ciò nella sua qualità di Responsabile del Servizio di Rigenerazione urbana, a questo atto autorizzata con attribuzione di incarico in data 10 dicembre 2020, n. PG 205694, nonché con delibera del Consiglio Comunale ID n. [redacted] del [redacted], esecutiva ai sensi di legge,

e

[redacted], nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], codice fiscale [redacted], Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e procuratore speciale (giusta procura speciale in data 16 febbraio 2021 depositata in atti del Notaio Ezio Ricci in Milano in data 5 marzo 2021 al n. 84745/24945) di Silk-Faw Automotive Group Italy s.r.l., domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse di

**Silk-Faw Automotive Group Italy s.r.l.**, con sede in 42124 Reggio Emilia RE al viale Bernardino Ramazzini 39B, codice fiscale, partita iva, numero iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio Emilia 11513520962, numero di iscrizione al REA RE 326434, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC silk-faw@legalmail.it, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli da procura speciale e da delibera del Consiglio di Amministrazione in data [redacted], nel seguito del presente atto indicata anche, per brevità, come "*Soggetto Attuatore*".

Detti componenti, della cui identità personale, poteri e qualifica io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale,

### premesse che

- con Deliberazione del Consiglio Comunale di Reggio Emilia PG n. 5167/70 del 05/04/2011

- sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrambi pubblicati sul BURER n. 77 del 25/05/2011;
- il PSC è stato oggetto di numerose successive varianti, la più recente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 I.D. del 24 febbraio 2020;
  - il RUE è stato oggetto di numerose successive varianti, la più recente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 151 I.D. del 13 luglio 2020;
  - con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC), pubblicato sul BURER del 23/04/2014;
  - con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015 è stata approvata la prima variante al POC, pubblicata sul BURERT n. 104 del 06/05/2015 e, successivamente, sono stati inseriti nel POC numerosi interventi;
  - il P.R.G. 2001 individuava tra le aree di trasformazione produttiva, due aree poste in località Villa Gavassa lungo la via Vladimir Ilich Lenin, denominate “AP-8” e “AP-21”, soggette a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, disciplinate dall’articolo 54 delle NA del PRG stesso e, per quanto attiene il solo comparto Ap-21, anche dall’art. 84.03.04 delle medesime NA riguardante “*Ambiti di ricollocazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalle opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche*”;
  - con delibera di Consiglio Comunale n. 3308/54 in data 02/03/2009, pubblicata sul BURER n. 59 del 08/04/2009, è stato approvato il progetto di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Privata sulle aree predette, denominato “Ap8-21”, in variante al PRG 2001;
  - i soggetti all’epoca proprietari delle aree, Società Agricola Gavassa s.r.l. e AGA s.r.l. hanno stipulato in data 21/04/2016, con atto notarile rep. n. 80578 - racc. n. 12957 registrato a Reggio Emilia il 16/05/2016 al n. 6803 Serie 1T, la convenzione per la attuazione del PUA “Ap8-21”, quale elaborato integrante e sostanziale del PUA approvato;
  - Società Agricola Gavassa s.r.l. ha presentato, in data 09/01/2017, la richiesta di approvazione di un progetto di variante ai soli stralci 2 - 3 del PUA, variante approvata con delibera di Giunta Comunale I.D. n. 20 del 07/02/2019, divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul BURERT in data 20/02/2019 dell’avviso di avvenuta approvazione;
  - Società Agricola Gavassa s.r.l. e AGA s.r.l. hanno stipulato in data 25/02/2019 con atto notarile rep. n. 81548 - racc. n. 13640, registrato a Reggio Emilia in data 19 marzo 2019 al n. 4205 Serie 1T, trascritto in data 20 marzo 2019 al n. 6069 r.g. – 4124 r.p., la convenzione della variante al PUA “Ap8-21”,

**premessò altresì che**

- in data 19 luglio 2021 i proprietari delle aree, in uno con il promissario acquirente delle stesse, l'attuale Soggetto Attuatore, hanno presentato al Comune di Reggio Emilia richiesta, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 60 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 e all'articolo 40 comma 3 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, di avvio dell'iter procedimentale per la approvazione di Accordo di Programma in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Reggio Emilia, avente ad oggetto la approvazione del Piano Urbanistico Attuativo "ASP1 - ex Ap8-21 - ASP-N2" e il suo contestuale inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC);
- la richiesta di approvazione del PUA "ASP1 - ex Ap8-21 - ASP-N2" e contestuale inserimento in POC tramite accordo di programma è costituita dai seguenti elaborati (nel seguito indicati anche come "Elaborati PUA"):

#### ELENCO ELABORATI GRAFICI

1	Rilievo stato di fatto dell'area con regime delle proprietà
2	Estratto di mappa catastale con individuazione delle proprietà
3	Estratto di mappa con individuazione Superfici territoriali
4	Planimetria generale con verifica indici urbanistici
5	Planimetria generale con tripartizione
6	Planimetria con individuazione delle aree di cessione
7	Planimetria con stralci attuativi di intervento
8	Rete di smaltimento ACQUE BIANCHE - Planimetria generale
9	Rete di smaltimento ACQUE NERE - Planimetria generale
10	Rete GAS-ACQUA - Planimetria generale
11	Rete ENERGIA ELETTRICA - Planimetria generale con polifere
12	Rete PUBBLICA ILLUMINAZIONE - Planimetria generale
13	Rete TELEFONICA e FIBRA OTTICA - Planimetria generale
14	Planimetria generale con indicazione accessi, flussi veicolari e pedoni
15	Planimetria generale con previsioni planivolumetriche
16	Planimetria generale con progetto del verde
17	Restituzione tridimensionale fotorealistica dell'intervento
18	Sezioni e profili quotati con indicazione altezze massime orientative degli edifici, della visuale libera e delle distanze dai confini

## ELENCO ELABORATI DESCRITTIVI

R1	Relazione tecnica generale
R2	Documentazione fotografica
R3	Relazione paesaggistica
R4	Relazione idraulica
R5	Norme Tecniche di Attuazione del Piano
R6	Relazione geologica - geotecnica - sismica
R7	Relazione ambientale di non contaminazione dei suoli
R8	Studio di sostenibilità ambientale e territoriale ValSAT
R9	Sintesi non tecnica dello studio di sostenibilità ambientale e territoriale e ValSAT
R10	Relazione finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione
R11	Schema di convenzione urbanistica
R12	Misure per la riduzione e gestione del rischio di alluvioni
R13	Relazione indagini dirette preliminari archeologiche
ENAC	Preanalisi di valutazione ostacoli
RGE	Relazione generale impianto di pubblica illuminazione
RSP	Relazione Specialistica di pubblica illuminazione

- il PUA “ASP1 - ex Ap8-21 - ASP-N2” (nel seguito indicato anche con il solo acronimo “PUA”) comprende i terreni e fabbricati censiti come segue ai fogli 99 e 100 del catasto del Comune di Reggio Emilia (nel seguito indicati anche come “*Immobili*”) ai quali si uniscono, all’interno del comparto del PUA, aree demaniali per una superficie di mq. 714:

### Catasto terreni

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	15	Semin. Irrig.	2	38	50	246,35	153,97

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	38	Ente Urbano	00	01	00		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	51	Ente Urbano	00	01	07		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro		
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale	
99	60	Ente Urbano	00	87	08			
99	61	Ente Urbano	00	05	82			
99	62	Ente Urbano	00	05	70			
99	262	Ente Urbano	03	00	46			
99	292	Ente Urbano	00	21	46			
99	295	Seminativo	01	50	69	124,52	93,39	
99	298	Sem. Irr.	00	02	08	2,15	1,34	
99	310	Seminativo	00	01	42	1,17	0,88	
99	312	AA	Seminativo	00	00	11	0,07	0,09
		AB	Sem. Irr.	00	00	98	0,63	1,01
99	316	Prato Ir. Ar.	00	5	45	3,66	4,22	
99	453	Ente Urbano	00	00	24			

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro		
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale	
99	454	Ente Urbano	00	01	12			
99	455	Ente Urbano	00	08	12			
99	456	Sem. Irr.	03	01	62	311,55	194,72	
99	457	Seminativo	00	02	19	1,81	1,36	
99	458	Seminativo	00	00	47	0,39	0,29	
99	459	Sem. Irr.	00	47	85	49,42	30,89	
99	460	Sem. Irr.	00	18	20	18,80	11,75	
99	462	AA	Seminativo	00	12	21	10,09	7,57
		AB		Sem. Irr.	00	03	86	3,99
99	463	Sem. Irr.	00	17	77	18,35	11,47	
99	464	Seminativo	00	00	18	0,15	0,11	

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
				ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	465	AA	Sem. Irr.	02	23	25	230,60	144,12
		AB	Seminativo	00	18	36	15,17	11,38
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro		
99	466	Seminativo	00	18	25	15,08	11,31	
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro		
99	467	Sem. Irr.	03	09	23	319,41	199,63	
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro		
99	468	Prato Irr.	00	03	92	3,14	3,44	
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro		
99	469	Prato Irr.	00	01	35	1,19	1,08	
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro		
99	470	Sem. Irr.	03	15	63	326,02	203,76	
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro		
99	471	Sem. Irr.	00	73	51	75,93	47,46	
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro		
99	472	Seminativo	00	02	05	1,69	1,27	
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro		
99	473	Prato Irrig.	00	71	34	57,11	62,63	
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro		
99	474	Prato Irr.	00	22	83	18,28	20,04	
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro		
99	475	Seminativo	04	06	20	335,66	251,74	

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	476	Seminativo	00	00	39	9,76	7,32

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	477	Seminativo	00	11	81	9,76	7,32

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	541	Prato Irrig.	00	7	15	5,72	6,28

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	542	Prato Irrig.	00	3	08	2,47	2,70

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	660	Sem. Irr.	03	25	10	335,80	209,88

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	661	Ente Urbano	00	00	56		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
99	674	Seminativo	01	83	64	151,75	113,81

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	23	Sem. Irr.	00	34	79	37,73	26,95

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	117	Semin. Arbor.	00	17	26	15,15	10,94

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	118	Incolt. Prod.	00	3	68		0,04

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	120	Incolt. Prod.	00	2	45		0,03

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	222	Semin irrig.	00	44	61	43,48	40,32
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	122 (parte)	Semin irrig.	05	17	14	467,39	560,87
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	224 (parte)	Ente Urbano	00	21	27		
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	143	Sem. Irr.	00	64	93	70,42	50,30
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	145	Incolt. Prod.	00	17	26		0,18
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	146	Incolt. Prod.	00	3	48		0,04
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	147	Incolt. Prod.	00	3	65		0,04
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	197	Seminativo	00	09	62	7,95	5,96
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	198	Seminativo	00	15	49	9,60	12,80
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	199	Sem. Irr.	00	60	67	65,80	47,00
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	200	Seminativo	00	06	01	4,97	3,72

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
100	201	Seminativo	00	02	65	1,64	2,19

### Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	38	1	Via Vladimir Ilic Lenin n. 49	2	D/1	7.570,00

Foglio	Particella	Sub				
99	51	1	Graffato al mappale 38			

Foglio	Particella	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	60	Via Vladimir Ilic Lenin n. 49 P.T.	2	D/8	16.385,63

Foglio	Particella	Sub				
99	61	1	Graffato al mappale 38			

Foglio	Particella	Sub				
99	62	1	Graffato al mappale 38			

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	262	3	Via Vladimir Ilic Lenin n. 49			

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	292	2	Via Vladimir Ilic Lenin n. 49 P.T. 1	2	C/2	283,53

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	292	1	Via Vladimir Ilic Lenin n. 49 P.T. 1	2	A/4	298,25

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	453		Via Vladimir Ilic Lenin P.T.		F/1	

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	454		Via Vladimir Ilic Lenin P.T.		F/1	

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	455		Via Vladimir Ilic Lenin P.T.		F/1	

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
99	661	1	Via Vladimir Ilic Lenin sn P.T.	2	D/1	281,98

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
100	224	2	Via Renato Formentini n. 23 piano T-1-2	2	A/3	624,40

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
100	224	3	Via Renato Formentini n. 23 piano T-1	2	D/10	2.452,30

**premessi ancora che**

- la Variante Generale al PTCP della Provincia di Reggio Emilia, approvata con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 124 in data 17 giugno 2010, classifica gli Immobili all'interno degli "*Ambiti di qualificazione produttiva di interesse sovracomunale*" di cui all'articolo 11 comma 2 lettera b) numero 1 delle Norme di Attuazione e, in particolare, all'interno dell'Ambito "*Prato-Gavassa*", a propria volta compreso tra gli "*ambiti di sviluppo*"
- gli Immobili sono attualmente classificati dal PSC in parte come Ambito produttivo di rilevanza comunale (SCE) in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti e in parte come ASP\_N, ambito per nuovi insediamenti produttivi;
- in particolare, gli Immobili risultano così classificati dai rispettivi strumenti urbanistici: **(i) Piano Strutturale Comunale (PSC)** - Elaborato P6 Ambiti programmatici ed indirizzi per RUE e POC: **(i.i)** ASP1: ambiti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti – art. 4.3 NA del PSC; **(i.ii)** ASPN2\_1: ambiti per nuovi insediamenti produttivi - art. 5.7 NA del PSC (a seguito di programmazione in Piano Operativo Comunale, viene individuato in progettazione coordinata con l'ambito ASP1); **(ii) Regolamento Urbanistico edilizio (RUE)** - R3.2 Disciplina urbanistico-edilizia Frazioni e Forese – fg. 99 e fg. 100: **(ii.i)** asp1 Ambiti specializzati per attività produttive corso di attuazione sulla base di PUA denominato Ap-8\_Ap-21; **(ii.ii)** aavp ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – art. 65 NA del RUE vigente **(ii.iii)** ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica per una porzione posta in parallelo al Cavo Naviglio; **(ii.iv)** asp4 lotti che ospitano destinazioni residenziali o comunque non congruenti rispetto al contesto in relazione al complesso Opera Pia localizzato a sud-ovest dell'intervento;

- con decreto n. [REDACTED] in data [REDACTED] il Presidente della Provincia di Reggio Emilia ha approvato ai sensi dell'articolo 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 e dell'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, l'Accordo di Programma per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale del Piano Urbanistico Attuativo "ASP1-ex Ap8-21 – ASP-N2", Accordo di programma approvato in via preliminare dagli organi istituzionalmente competenti degli enti sottoscritti e, in particolare: (i) da parte della Regione Emilia Romagna mediante deliberazione della Giunta Regionale n. [REDACTED] in data [REDACTED]; (ii) da parte della Provincia di Reggio Emilia mediante decreto del Presidente della Provincia n. [REDACTED] in data [REDACTED]; (iii) da parte del Comune di Reggio Emilia mediante deliberazione del Consiglio Comunale n. [REDACTED] in data [REDACTED];
- il decreto di approvazione n. [REDACTED] in data [REDACTED] è stato pubblicato sul sito web dal Comune di Reggio Emilia, dalla Provincia di Reggio Emilia e dalla Regione Emilia Romagna, corredato dalla copia integrale dell'Accordo di Programma, e in data [REDACTED] è stato depositato presso la sede dei soggetti pubblici sottoscrittori;
- l'avviso della conclusione dell'Accordo di Programma è stato pubblicato sul BURERT n. [REDACTED] in data [REDACTED], producendo così i suoi effetti, ai sensi dell'articolo 60 comma 9 della regionale 24/2017;
- all'articolo [REDACTED] dell'Accordo di Programma, il Comune di Reggio Emilia e il Soggetto Attuatore hanno assunto l'impegno di procedere alla stipula della Convenzione urbanistica per la attuazione del PUA "ASP1 – ex Ap8-21- ASP-N2" entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di conclusione dell'Accordo di Programma;
- devesi procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per l'attuazione del PUA "ASP1 - ex Ap8-21 - ASP-N2" costituito dagli Elaborati PUA;
- l'Amministrazione Comunale ha provveduto a richiedere in data [REDACTED] la documentazione antimafia, ai sensi del D.Lgs 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, nei confronti di Silk-Faw Automative Group Italy s.r.l. (codice fiscale 11513520962) e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D.lgs 159/2011, al fine di verificare la sussistenza o meno delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del d. lgs. 159/2011 o delle situazioni di cui all'art. 84, comma 4, e dell'art. 91, comma 6, del medesimo decreto legislativo;

**tanto premesso,**

**tra il Comune di Reggio Emilia e  
Silk-Faw Automotive Group Italy s.r.l.**

**si conviene e stipula quanto segue:**

**Articolo 1 - Premesse della Convenzione. Conferma e richiamo di precedenti intese. Integrale sostituzione di precedente convenzione. Documentazione antimafia. Clausola risolutiva.**

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 codice civile, la comune intenzione delle Parti nella stipulazione della Convenzione.

Formano altresì parte integrante, sostanziale e costitutiva della presente Convenzione, l'Accordo di Programma per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale del Piano Urbanistico Attuativo "ASP1 - ex Ap8-21 - ASP-N2", approvato con decreto del Presidente della Provincia n. [REDACTED] in data [REDACTED] (nel seguito "Accordo di Programma"), in uno con i relativi allegati e con gli atti deliberativi degli organi istituzionalmente competenti delle Parti che lo hanno sottoscritto.

La presente Convenzione sostituisce integralmente la Convenzione del Piano Urbanistico Attuativo "AP8 - 21" stipulata con atto notarile n. rep. 81548 - racc. 13640 in data 25 febbraio 2019 rogato a ministero dott.ssa Maura Manghi, notaio in Reggio Emilia, registrato in data 19 marzo 2019 al n. 4205 Serie 1T, che a propria volta sostituiva, integrandone i contenuti, la convenzione stipulata in data 21 aprile 2016 con atto notarile a ministero Notaio Dr. Maura Manghi al n. 80578 di repertorio e n. 12957 di raccolta, registrato a Reggio Emilia il 16 maggio 2016 al n. 6803 Serie 1T.

Le Parti danno atto che, alla data di sottoscrizione della presente Convenzione, il procedimento relativo al rilascio della documentazione antimafia, avviato ai sensi del d.lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e dell'articolo 3 d.l. 16 luglio 2020 n. 76, convertito in legge 11 settembre 2020 n. 120, non si è ancora concluso. Le Parti, dando attuazione alle norme sopra richiamate e al disposto degli articoli 1353 e seguenti codice civile, convengono che, qualora il Comune, all'esito della ricezione di comunicazione antimafia interdittiva o di informazione antimafia interdittiva, verificasse in capo al Soggetto Attuatore la sussistenza di condizioni ostative alla stipula di convenzioni urbanistiche con la Pubblica Amministrazione, la presente Convenzione si risolverà di diritto e ipso facto, senza necessità di alcun accertamento giudiziale delle circostanze predette.

**Articolo 2 - Oggetto della Convenzione.**

La presente Convenzione disciplina, in uno con le Norme Tecniche di Attuazione, l'Accordo di Programma e i relativi allegati, l'attuazione del PUA "ASP1 - ex Ap8-21 - ASP-N2", costituito

dagli Elaborati PUA elencati in premessa, Elaborati PUA che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere e accettare, avendo provveduto alla loro predisposizione e redazione.

Il Soggetto Attuatore è proprietario degli Immobili ricompresi nel comparto di intervento, censiti al catasto del comune di Reggio Emilia in conformità all'elenco riportato in premessa, per una superficie complessiva catastale pari a mq. 354.826 (trecentocinquantaquattromilaottocentoventisei), dei quali mq. 354.112 (trecentocinquantaquattromilacentododici) in proprietà del Soggetto Attuatore e mq. 714 (settecentoquattordici) in proprietà del Demanio.

Il rilievo, allegato al PUA (Tavola 01) approvato con l'Accordo di Programma, evidenzia una superficie reale in proprietà del Soggetto Attuatore pari a mq. 346.737 (trecentoquarantaseimilasettecentotrentasette), oltre a mq. 714 (settecentoquattordici) in proprietà del Demanio.

Per quanto attiene quest'ultima superficie, le Parti danno atto essere stato ottenuto il nulla osta all'intervento senza acquisizione della capacità edificatoria in favore del Soggetto Attuatore, come confermato in sede di Conferenza Preliminare e come risulta dal rilievo allegato al PUA approvato (Tav. n. 01).

### **Articolo 3 - Normativa e dati progettuali.**

Nella elaborazione e redazione della progettazione del PUA, in conformità a quanto previsto dal RUE e dal PSC e dalla scheda POC nonché dalle vigenti disposizioni normative che regolano la materia, si è data applicazione alle seguenti disposizioni: **(i)** per la quota parte di PUA facente parte dell'ASP1 (PUA "Ap8-21") del previgente PRG 2001 gli indici, gli usi e le percentuali di tripartizione funzionale rimangono i medesimi, in termini quantitativi, rispetto a quanto previsto dal medesimo PUA "Ap8-21" e dalla relativa variante a suo tempo approvata, evidenziandosi, in conformità a quanto previsto nelle norme del POC, che la SU viene convertita in SC e che le destinazioni d'uso sono ridenominate in conformità al RUE vigente; **(ii)** per le aree interessate dalla modifica della perimetrazione di comparto ricomprese nell'ambito ASP1 dal PSC, sono stati applicati i medesimi criteri del PUA facente parte dell'ASP1 (PUA "Ap8-21") del previgente PRG 2001; **(iii)** per la quota parte di PUA facente parte dell'ASPN2\_1 indici, usi e percentuali di tripartizione funzionale sono quelli indicati dalla scheda POC allegata al PUA, in conformità all'art. 5.7 delle NA del PSC.

Le superfici destinate alla edificazione e alle dotazioni territoriali derivanti dai predetti indici e parametri sono state oggetto di una progettazione coordinata e unitaria. Di conseguenza sono state redistribuite all'interno del comparto, rispettando nel calcolo complessivo le normative di riferimento sopra richiamate.

In particolare: **(i)** il perimetro dell'area soggetta a PUA è conforme a quanto specificato nella

scheda norma di POC; (ii) il disegno della ripartizione in zone funzionali del PUA viene rispettato per quanto riguarda l'accorpamento e l'organizzazione delle aree Ve e Se, pur operandone una redistribuzione, come già ammesso nel PUA a suo tempo approvato, secondo quanto previsto dagli articoli 47.07 e 47.09 delle N.T.A. del P.R.G 2001; (iii) le destinazioni d'uso previste sono conformi a quelle ammesse dal PUA approvato e dallo strumento urbanistico vigente (PSC/RUE) . Per quanto riguarda la destinazione d'uso U5/1 del PRG 2001 (Alberghi e motel - Cu A e ora funzione B del Regolamento Edilizio Comunale vigente), la stessa era già ammessa nel PUA vigente e non è in contrasto con quanto previsto dal PSC all'art. 5.7 comma 4 delle NA; (iv) la dotazione di parcheggi pubblici P2 deriva dall'applicazione degli indici fissati dallo strumento urbanistico vigente in relazione ai vari usi previsti; (v) la quota del VP afferente entrambe le aree di intervento viene monetizzata nella medesima quota percentuale assentita nel PUA a suo tempo approvato e nella prima variante allo stesso, e non risulta in contrasto con la quota minima di cessione di attrezzature e spazi collettivi così come esplicitata all'articolo 6.6 delle NA del PSC.

Il progetto di piano assume inoltre in relazione agli oneri e alla realizzazione delle dotazioni territoriali richieste, gli obblighi e gli impegni definiti dall'Accordo di Programma che ha approvato il PUA.

Si richiamano, quale elemento integrante e costitutivo della Convenzione, su di essa prevalenti in ipotesi di difformità o di contraddizione, le Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

Si riproducono di seguito i dati inerenti indici e quantità di progetto contenuti nella scheda norma di POC.

Sulla base del rilievo plani-volumetrico dell'area soggetta a PUA e definita dai limiti catastali, la **superficie territoriale** del comparto risulta di 346.737 mq.

ST ASP1 : 278.173 mq

ST ASPN-2\_1 : 68.564 mq

### **Ripartizione funzionale**

Superficie edificabile Se = 50% St = 173.725,50 mq

Verde ecologico Ve = 25% St = 86.862,75 mq

Verde pubblico Vp = 25% St, = 86.862,75 mq con possibilità di monetizzazione (art. 54.02) e sua trasformazione in Ve come previsto dall'art. Art. 54.02 delle NA del PRG 2001 e come già previsto in sede di PUA Ap-8\_Ap 21 approvato. Norma non in contrasto con l'art. 6.6 commi 5-6 delle NA del PSC, e ripresa dall'art. 11 comma 3 delle NA del POC 2014.

$V_e + S_{vp} = 30\% S_t = 20.569,20 \text{ mq}$  ( $68.564 \text{ mq} \times 30\%$ ), con possibilità di monetizzazione in relazione alla porzione di comparto ricompresa nell' ASPN-2\_1

### Indici urbanistico - ecologici

Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 4.000 \text{ mq. / ha}$ , per il solo comparto Ap-8.

Per il comparto Ap-21 la SC è fissata dall'art. 84.03.04 delle pregresse norme del PRG (Ambiti di ricollocazione N° 52-53-54-55) in 5.839 mq.

Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 2.000 \text{ mq. / ha}$ , per la porzione di comparto ricompresa all'interno dell'area ASPN-2\_1

Indice di permeabilità  $I_p : S_e > 10\% S_e = 17.372,55 \text{ mq}$

Indice di permeabilità  $I_p : V_e > 50\% V_e = 76.005,75 \text{ mq}$

Indice di permeabilità  $I_p : V_p > 80\% V_p = 16.800,00 \text{ mq}$

Densità arborea  $A = 30 \text{ alberi / ha} = 1.041 \text{ alberi}$

Densità arbustiva  $A_r = 40 \text{ arbusti / ha} = 1.387 \text{ arbusti}$

Gli Interventi ammessi sono quelli di nuova costruzione così come elencati e definiti nel REC

### Normativa funzionale

Usi previsti: b1, c1, c3, c4, c7, c9, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d10, d11, d12, d13, d17.

Usi regolati: (i) a1, comunque un alloggio per un massimo di 150 mq. di su per ogni unità produttiva; (ii) d1, comunque max 250 mq di Sv.

Fermo restando quanto sopra, nel caso in cui i progetti esecutivi propongano diverse distribuzioni di spazi e destinazioni d'uso, ogni soluzione è considerata congrua, se conforme alla disciplina normativa e coerente con gli obiettivi individuati con il PUA dagli strumenti di pianificazione generale, purché siano rispettate le quantità minime di dotazioni territoriali, le potenzialità edificatorie ammesse e le destinazioni d'uso definite con le Norme di Attuazione del PUA e con la presente Convenzione. In quest'ultimo caso le modifiche proposte non sono considerate varianti al PUA.

Per quanto attiene i dati inerenti la "verifica degli indici", le "aree da cedere al comune sulla base degli standard urbanistici", la "permeabilità globale richiesta", gli "alberi e arbusti richiesti", la "ripartizione indicativa degli usi previsti ai fini del calcolo dei parcheggi pubblici P2" si richiama, quale parte integrante della Convenzione, la relativa tabella contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

Di seguito, fermo il predetto integrale richiamo, si riproducono i dati principali.

Descrizione		Quantità	Stato di progetto
Superficie edificabile	Se	173.725,50 mq.	173.725,50 mq.
Verde privato con valenza ecologica	Ve	86.862,75 mq.	86.862,75 mq.

Verde pubblico di compensazione	Vp	86.862,75 mq.	Vp di cessione 21.000,00 mq (~24% di Vp)
			714,00 mq Vp Demanio
Verde pubblico di compensazione monetizzato convertito in Ve			65.148,75 mq Vp da monetizzare che diventa Ve; di cui : già monetizzato 50.617,50 mq e 14.703,25 mq da monetizzare
Verde privato con valenza ecologica Complessivo	Ve	86.862,75 mq	152.011,50 mq
		65.148,75 mq	
Strade e parcheggi realizzabili all'interno di Ve		Pari max al 20%St	69.489,80 mq
<b>Descrizione</b>		<b>Quantità</b>	<b>Stato di progetto</b>
Superficie complessiva comparto Ap8	SC	244.564 x 0,40	97.825,60 mq
Superficie complessiva aree esterne Ap8 - Ap21	SC	15.897 ST x 0,40	6.358,00 mq
Superficie complessiva delocalizzata comparto Ap21	SC	5.839,00 mq	5.839,00 mq
Superficie complessiva ASPN2	SC	68.564 ST x 0,20	13.712,80 mq
<b>Superficie complessiva del piano</b>			<b>123.736,20 mq</b>

Aree da cedere al Comune sulla base degli standard urbanistici		
Descrizione	Quantità	
Ambito ASP1 (ex PUA Ap8 – Ap21 ripermetrato)	278.173 mq x 15% =	41.725,95 mq
Ambito ASPN2	68.564 mq x 30% =	20.569,20 mq
<b>Quantità minima di aree di cessione richiesta</b>		<b>62.294,85 mq</b>

Le restanti superfici da cedere sono ricomprese nelle aree di Vp monetizzato (ovvero Ve), ed includono le aree di parcheggi pubblici P2 richiesti da standard.  
Tali superfici dovranno soddisfare una quantità minima pari a 41.295,15 mq, quantità minima derivante dalla differenza tra 62.295,15 mq – 21.000 mq.

Permeabilità globale richiesta		
Descrizione	Indice	Quantità
a) Ip (Se)>10% Se	173.725,50 x 0,10 =	17.372,55 mq
b) Ip (Ve)>50% Ve	152.011,50 x 0,50 =	76.005,75 mq
c) Ip (Vp)>80% Vp	21.000,00 x 0,80 =	16.800,00 mq

Alberi e arbusti richiesti		
Descrizione	Quantità richiesta	Stato di progetto
d) Alberi = 30 alberi/ha (soggetti proponenti)	30 x 34,7 ha = 1.041 alberi	1.041 nr. alberi

e) Arbusti = 40 alberi/ha (soggetti proponenti)	40 x 34,7 ha = 1.387 arbusti	1.387 nr. arbusti
---	------------------------------	-------------------

Per quanto attiene la quantificazione della dotazione di parcheggi pubblici (P2) e di parcheggi pertinenziali (P1), si richiama il calcolo indicativo contenuto nella tabella inserita nelle NTA, fermo restando che, al fine di garantire una opportuna flessibilità degli usi insediabili che semplifichi l'attuazione degli interventi, la verifica delle effettive superfici da destinarsi a parcheggi (P1 e P2) verrà effettuata nella fase attuativa del Piano, in sede di accertamento della sussistenza dei requisiti e presupposti previsti dalla disciplina vigente per il rilascio del titolo abilitativo, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a) della legge regionale 15/2013.

È consentita la monetizzazione di quota parte dei parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) afferenti la quota delle funzioni produttive, fatta salva la quota minima di aree di P2 da realizzare necessariamente in ragione del disposto normativo, ricompresa nello standard del 15%ST quale quota di dotazioni territoriali pubbliche.

#### **Articolo 4 - Obblighi generali.**

Il Soggetto Attuatore con il presente atto assume a proprio carico gli oneri e gli obblighi riportati nella presente Convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile sino al momento del loro completo assolvimento.

Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, degli Immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore verranno assunti anche dagli acquirenti e il Soggetto Attuatore rimarrà obbligato in solido con gli acquirenti. Resta fermo quanto previsto dall'Accordo di Programma in ordine ai limiti alla alienabilità degli Immobili per un periodo decennale decorrente dalla data di approvazione del medesimo Accordo di Programma. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale futuro atto di trasferimento degli Immobili oggetto della presente Convenzione, o di parte di essi, nonché in ogni eventuale atto di costituzione di diritti reali 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 inerente il PUA “ASP1- ex Ap8-21 – ASP-N2” stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data [redacted] e trascritta in data [redacted] accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del PUA”*.

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'articolo 1341 c.c. impegnandosi l'acquirente ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento. In difetto di inserimento di detta clausola, gli atti predetti non saranno opponibili al Comune.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a comunicare mediante atto scritto al Comune ogni trasferimento a terzi della proprietà o comunque della titolarità delle aree ricomprese nel comparto del PUA o di parte di esse.

Relativamente alle aree oggetto di cessione gratuita al Comune o di asservimento all'uso pubblico, il Soggetto Attuatore si obbliga a mantenerne la proprietà sino alla stipula dell'atto di trasferimento della stesse in favore del Comune ovvero sino al loro asservimento all'uso pubblico. Pertanto non sono consentiti il frazionamento e l'alienazione di tali aree e favore degli acquirenti di singole unità edilizie o immobiliari.

Gli aventi causa a qualsiasi titolo del Soggetto Attuatore subentrano nei diritti e nei doveri di quest'ultimo anche in riferimento alle verifiche antimafia.

Qualora il Comune, all'esito della ricezione di comunicazione antimafia interdittiva o di informazione antimafia interdittiva, verifichi in capo al promissario acquirente la sussistenza di condizioni ostative alla stipula di convenzioni urbanistiche con la Pubblica Amministrazione comunicherà al Soggetto Attuatore che, qualora venga perfezionata la compravendita, la presente Convenzione si risolverà di diritto.

#### **Articolo 5 - Identificazione degli oneri a carico del Soggetto Attuatore.**

Ai sensi della legislazione vigente, il Soggetto Attuatore, per la realizzazione del PUA "ASP1- ex Ap8-21 – ASP\_N2", si obbliga nei confronti del Comune:

- 5.1** a cedere gratuitamente:
  - 5.1.1** le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), ovvero a costituire servitù di uso pubblico sulle stesse, a scelta dal Comune;
  - 5.1.2** le aree per attrezzature e spazi collettivi (U2);
  - 5.1.3** le aree per dotazioni ecologico-ambientali;
- 5.2** a monetizzare, in parte, le aree destinate a dotazioni territoriali (Svp e P2), alle condizioni di cui al successivo articolo 12 della Convenzione, provvedendo ad adempiere alle relative obbligazioni mediante datio in solutum;
- 5.3** a progettare e realizzare le seguenti opere:
  - 5.3.1** le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto, individuate come opere pubbliche di interesse generale alla tavola n.04 e alla tavola n. 06 del PUA, con le modalità e nel rispetto dei tempi di cui ai successivi articoli 6, 14, 16, 18;
  - 5.3.2** il percorso ciclopedonale in progetto lungo il Cavo Naviglio (il cui tracciato potrà subire modifiche in conseguenza di eventuali richieste degli enti preposti

- o del Comune, da definirsi in sede di accertamento ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera a) della legge regionale 15/2013 in relazione al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione), ricadente in parte in aree destinate a Svp, che verranno successivamente cedute, e in parte in aree oggetto di monetizzazione e destinate a Ve;
- 5.3.3 la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico con le modalità e nel rispetto dei tempi di cui ai successivi articoli 6, 14, 16, 18;
  - 5.3.4 gli interventi compensativi in aree esterne al perimetro del comparto, con le modalità e nel rispetto dei tempi di cui al successivo articolo 10;
  - 5.3.5 le opere a scomputo della monetizzazione di Vp e P2, con le modalità e nel rispetto dei tempi di cui al successivo articolo 12.
  - 5.3.6 tutte le opere di bonifica delle aree e dei fabbricati eventualmente necessarie per l'esecuzione degli interventi edilizi secondo quanto meglio specificato al successivo articolo 13;
  - 5.3.7 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 articolo 13;
- 5.4 a corrispondere, mediante datio in solutum, il Contributo da applicare per l'inserimento in POC (nel seguito "*Contributo POC*" di cui alla Delibera di Giunta Comunale 10 aprile 2013 n. 62, nell'importo e secondo le modalità di cui al successivo articolo 12;
- 5.5 a sostenere direttamente e in via definitiva i seguenti costi:
- 5.5.1 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 articolo 20;
  - 5.5.2 costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo articolo 28;
- 5.6 a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo articolo 23.

#### **Articolo 6 - Validità della Convenzione e termini per gli adempimenti.**

La Convenzione del Piano Urbanistico Attuativo "*ASP1- ex Ap8-21 - ASP\_N2*" ha una validità di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data della sua sottoscrizione.

Il PUA avrà pertanto la sua naturale scadenza alla data del                     .

Il Comune e il Soggetto Attuatore danno atto che: (i) sulla base della Convenzione stipulata in data 2 aprile 2016 al numero 80578 Rep. 12957 Racc. nonché della Convenzione stipulata in data 25 febbraio 2019 al numero 81548 Rep. 13640 Racc., entrambe richiamate in premessa, i soggetti attuatori del PUA “Ap8-21” hanno richiesto e ottenuto o depositato i seguenti titoli abilitativi, in corso di validità, per la realizzazione delle infrastrutture per l’urbanizzazione dell’insediamento nonché per la realizzazione delle opere di sistemazione, piantumazione arredo del verde pubblico e delle dotazioni ecologico ambientali: (i.i) **permesso di costruire** PG. 37796/2017 del 27 febbraio 2019 e successiva SCIA PG.2020/68947 del 02 aprile 2020; (i.ii) **permesso di costruire** PG. 17934/2019 del 27 febbraio 2019 e successiva SCIA PG.2020/16988 del 22 ottobre 2020; (ii) parte delle opere portate dai richiamati permessi di costruire e SCIA sono state eseguite, anche se ancora non collaudate; (iii) parte delle opere eseguite sulla base dei predetti titoli abilitativi corrisponde alle previsioni di progetto del PUA “ASP1 – ex Ap8-21 -ASP\_N2”.

Conseguentemente, per gli interventi di cui ai precedenti romanini (ii) e (iii), graficamente rappresentati nella Tavola 04 del PUA (consistenti in: (i) conformazione e modellamento del terreno; (ii) realizzazione della vasca di laminazione; (iii) realizzazione di sottofondi con materiale inerte; (iv) fognature; (v) pozzetti; (vi) cavidotti per impianti elettrici e per telecomunicazione; (vii) reti gas e acqua; (viii) marciapiedi; (ix) piste ciclabili), le opere di urbanizzazione previste dal Piano sono già state in parte eseguite, secondo quanto con maggiore dettaglio indicato dalla Relazione illustrativa, e verranno collaudate in uno con le opere ancora da eseguire, e questo anche ai fini del rispetto del principio in forza del quale la realizzazione delle infrastrutture al servizio dell’insediamento e del verde pubblico deve essere iniziata anteriormente al rilascio di qualsiasi titolo abilitativo relativo ai fabbricati e, dunque, anteriormente all’inizio del procedimento di accertamento ai sensi dell’articolo 10, comma 1, lettera a) della legge regionale 15/2013 relativo al progetto esecutivo dei fabbricati. Resta fermo che i permessi di costruire elencati al precedente romanino (i), attualmente in corso di validità, saranno sostituiti dagli accertamenti ai sensi dell’articolo 10, comma 1, lettera a) della legge regionale 15/2013 previsti dall’Accordo di Programma e verranno archiviati (costituendo la sottoscrizione della presente Convenzione richiesta esplicita in tal senso da parte del Soggetto Attuatore quale avente causa dal titolare dei predetti permessi di costruire) con effetto dalla data di comunicazione, da parte del Comune al Soggetto Attuatore, del primo, tra i predetti accertamenti ai sensi dell’articolo 10 comma 1 lettera a) della legge regionale 15/2013.

Il Soggetto Attuatore riconosce 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 di cui ai commi precedenti.

Il Soggetto Attuatore, anche per i suoi aventi causa, si impegna:

- 6.1** ad intraprendere i lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico ove possibile contestualmente o, al più tardi, entro mesi 6 (sei) rispetto alla data di inizio dei lavori delle opere destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), lavori questi ultimi da iniziare entro il termine massimo di mesi 12 (dodici) decorrente dalla data di comunicazione da parte del Comune dell'avvenuto accertamento ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera b) della legge regionale 15/2013 in ordine al progetto esecutivo dell'intervento o di un suo stralcio attuativo, fermo restando quanto evidenziato sopra in ordine alla già intervenuta parziale esecuzione di opere di urbanizzazione ad oggi non collaudate;
- 6.2** 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) decorrente dalla comunicazione dell'avvenuto accertamento ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a) della legge regionale 15/2013 relativo al primo progetto esecutivo di infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

Le Parti danno atto che, in forza dei titoli abilitativi di cui al precedente romanino (i), sono state realizzate le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti romanini (ii) e (iii), da collaudarsi in uno con le opere ulteriori previste dal PUA.

#### **Articolo 7 - Norme generali per le aree e gli immobili oggetto di cessione gratuita o di costituzione di servitù.**

Le Parti danno atto che la cessione gratuita o la costituzione gratuita di servitù di uso pubblico aventi ad oggetto le aree destinate a dotazioni territoriali, come meglio descritte agli articoli 8 e 9 della presente Convenzione, verranno effettuate con successivo atto, a seguito del rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e anteriormente allo svincolo della relativa fidejussione. Le aree e gli immobili oggetto di cessione gratuita al Comune dovranno essere liberi da servitù e gravami di qualsivoglia genere, fatta eccezione per le servitù (quali, a titolo esemplificativo, elettrodotti, reti tecnologiche interrato, cabine elettriche) che non possano essere rimosse o spostate, servitù per le quali dovrà comunque essere consentito il corretto esercizio.

Il Soggetto Attuatore, in qualità di proprietario, 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 in cui interverrà

la effettiva cessione delle aree e degli immobili in favore dell'Amministrazione Comunale.

Il Soggetto Attuatore 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 eventuali relative spese di cancellazione.

Le superfici oggetto di cessione gratuita o di servitù di uso pubblico verranno più precisamente identificate mediante tipo di frazionamento, la cui redazione è posta a totale carico, cura e spese del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore realizzerà le opere sotto la propria personale e completa responsabilità, obbligandosi a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori,

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

**Articolo 8 - Realizzazione per stralci attuativi. Cessione gratuita delle aree destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1). Cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico. Cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico Vp) interne al comparto.**

Le Parti danno atto che il PUA prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione in tre stralci attuativi identificati mediante le sigle alfabetiche A, B, C. Gli stralci attuativi e le aree di cessione localizzati all'interno del comparto sono graficamente identificati alla Tavola 07 del PUA.

Su quota parte delle aree di urbanizzazione primaria o in adiacenza alle medesime opere di cui allo stralcio A, insistono fabbricati tuttora in uso la cui presenza impone un differimento del frazionamento e della relativa cessione all'Amministrazione Comunale, frazionamento e cessione che avverranno soltanto a seguito della dismissione e demolizione dei fabbricati medesimi. La cessione gratuita avverrà con le modalità di cui al precedente articolo 7.

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria indicate nella planimetria allegata in calce alla presente Convenzione, aree destinate alla realizzazione della viabilità interna al PUA, dei parcheggi pubblici P2 (la planimetria evidenzia i P2 effettivamente da realizzarsi e, per differenza, la superficie monetizzata), dei marciapiedi, delle piste ciclo-pedonali, delle aiuole.

Il Soggetto Attuatore, in conformità a quanto previsto dall'Accordo di Programma, si obbliga a

cedere al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le aree destinate a verde pubblico (Vp) e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) identificate alla Tavola 06 del PUA, localizzate all'interno del comparto.

La cessione gratuita avverrà con le modalità di cui al precedente articolo 7, previo frazionamento delle aree oggetto di cessione.

La cessione dovrà essere perfezionata prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità afferente i fabbricati in progetto, in relazione ai singoli stralci attuativi di cui al precedente comma 1 del presente articolo 8 nonché di cui al successivo articolo 18, a seguito del rilascio del certificato di collaudo definitivo. Le aree da cedersi dovranno essere delimitate da appositi picchetti di tracciamento.

#### **Articolo 9 - Costituzione gratuita di servitù di uso pubblico sulle aree destinate a percorso ciclopedonale.**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a costituire gratuitamente, in favore del Comune di Reggio Emilia, servitù di uso pubblico a gravare sul sedime del tratto del percorso ciclopedonale, insistente sulla superficie fondiaria del lotto (comparto ovest), che permette il collegamento del percorso realizzato nel Vp con il percorso ciclopedonale progettato all'interno delle aree di cessione, secondo quanto graficamente evidenziato dalla Tavola 14 del PUA.

Le parti precisano che lo schema planimetrico del percorso ciclopedonale potrà subire modifiche o mutamenti del tracciato a seguito di eventuali richieste da parte degli enti preposti o di eventuali esigenze manifestate dal Comune, richieste e esigenze che verranno definite nell'ambito dell'accertamento che verrà eseguito ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera a) l.r. 15/2013 sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. La servitù dovrà essere formalmente costituita a seguito del rilascio del certificato di collaudo definitivo del primo stralcio attuativo, anteriormente alla presa in carico delle opere stesse da parte dell'Amministrazione con le modalità di cui al precedente articolo 7.

#### **Articolo 10 - Realizzazione di interventi compensativi su aree esterne al perimetro del comparto.**

Il Soggetto Attuatore, dando attuazione a quanto previsto dall'articolo 6 comma 6.12 dell'Accordo di Programma si obbliga a progettare e realizzare, secondo le regole dell'arte, a propria cura e integralmente a proprie spese, quali opere di compensazione degli impatti ambientali ai sensi dell'articolo 5 del d.lgs. 03 aprile 2006 n. 152, le opere elencate in calce al presente articolo 10, graficamente individuate dall'Allegato I all'Accordo di Programma, da realizzarsi nella loro totalità su aree, esterne al comparto di PUA, in proprietà o comunque nella

disponibilità del Comune di Reggio Emilia (nel seguito “*Opere Compensative*”). Il Comune presta assenso alla realizzazione delle Opere Compensative esterne al comparto di PUA e, a propria volta, si impegna a porre a disposizione del Soggetto Attuatore, a semplice richiesta, le aree e le opere (queste nei casi in cui siano già esistenti e soggette a riqualificazione) sulle quali dovrà essere eseguito ciascun intervento, per il tempo necessario alla sua esecuzione sino al collaudo o alla verifica di regolare esecuzione. Resta fermo quanto previsto dall’Accordo di Programma e dal suo Allegato H in merito alla concessione dei terreni denominati “*Immobili in Concessione*”.

L’importo necessario per la realizzazione delle Opere Compensative esterne al comparto di PUA è stimato in via analogica in complessivi euro 692.500,00 (seicentonovantaduemilacinquecento/00), oltre ad iva ai sensi di legge, secondo il riparto indicativo di cui all’elenco in calce al presente articolo 10. La stima, in ragione del criterio analogico utilizzato e della assenza attuale di progettazione per le singole opere, è meramente indicativa, rinviandosi ogni più precisa determinazione alla elaborazione del progetto esecutivo. Il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune, officiando all'uopo professionisti abilitati, ad elaborare, eseguire, redigere e completare, secondo le regole dell'arte, le prescrizioni della tecnica, in assenza di errori, omissioni o manchevolezze, integralmente a propria cura e a proprie spese, la progettazione di ciascuna delle Opere Compensative, in conformità alle disposizioni dell’Accordo di Programma e del suo Allegato I nonché alle disposizioni della presente Convenzione, dando applicazione alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, nessuna esclusa. La progettazione, ai sensi dell'articolo 23 comma 4 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, dovrà essere articolata in un unico livello quale progetto esecutivo, progetto esecutivo che dovrà essere integrato con tutti gli elementi normativamente previsti per il progetto di fattibilità tecnica ed economica e per il progetto definitivo, ai sensi degli articoli da 17 a 43 del d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207 e del D.M. 1 dicembre 2017 n. 560 (nel seguito del presente articolo “*Progetto Esecutivo*”). Il Progetto Esecutivo, nonostante l'omissione degli ulteriori due livelli normativamente previsti, dovrà salvaguardare la qualità della progettazione, ai sensi del richiamato articolo 23 comma 4 del Codice. La progettazione potrà essere unitaria per tutte le Opere Compensative, ovvero essere riferita ad una o più di esse, fermo restando l’obbligo della progettazione e della esecuzione della totalità delle Opere Compensative entro i termini previsti dal presente articolo 10.

Nel corso della progettazione i progettisti incaricati dal Soggetto Attuatore dovranno mantenere un costante confronto dialettico con il competente Settore tecnico del Comune al fine di opportunamente declinare le scelte progettuali in conformità a quanto previsto dall’Accordo di Programma e dalla presente Convenzione. Le indicazioni che verranno fornite dal Comune ai

progettisti incaricati, ove rispondenti alle regole dell'arte e conformi alle disposizioni normative vigenti, nel rispetto dei limiti inderogabili della responsabilità e della libera determinazione dei professionisti, dovranno essere seguite e declinate da essi progettisti. Il Soggetto Attuatore è obbligato nei confronti del Comune alla verifica del Progetto Esecutivo, ai sensi dell'articolo 26 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, affidandone l'esecuzione a soggetti a ciò abilitati ai sensi del medesimo articolo 26 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

Il Progetto Esecutivo (o i Progetti Esecutivi) di tutte le Opere Compensative dovrà essere consegnato al Comune entro il termine di giorni 90 (novanta) decorrente dal rilascio dell'accertamento ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera a) della legge regionale 15/2013 relativo al primo progetto esecutivo dell'Intervento interno al Comparto.

Della consegna al Comune del Progetto Esecutivo (o dei Progetti Esecutivi) verrà dato conto mediante apposito processo verbale. Il Comune provvederà alla validazione del Progetto Esecutivo e alla sua approvazione con deliberazione di Giunta Comunale, previo inserimento delle Opere Compensative nella programmazione dei lavori pubblici di cui all'articolo 21 del Codice dei Contratti. All'esito della comunicazione della intervenuta approvazione del Progetto Esecutivo da parte del Comune, il Soggetto Attuatore provvederà alla realizzazione e alla ultimazione delle relative opere, nel rispetto del cronoprogramma che costituirà parte integrante del Progetto Esecutivo.

Il Soggetto Attuatore, per la scelta dell'operatore economico che eseguirà le Opere Compensative sulla base dei Progetti Esecutivi, si impegna, essendovi peraltro tenuto ex lege, ad applicare il d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e le disposizioni normative tutte in materia di appalti pubblici. Trovano applicazione le disposizioni della presente Convenzione in materia di collaudo o di verifica di regolare esecuzione, collaudo o verifica che verranno eseguiti a cura dei competenti Servizi del Comune.

Il collaudo delle Opere Compensative esterne al comparto non è condizione per l'accertamento della agibilità degli interventi previsti dal PUA disciplinati dalla presente Convenzione.

Per quanto non previsto dal presente articolo 10, trovano applicazione, per la progettazione e la realizzazione delle Opere Compensative, le disposizioni di cui ai successivi articoli 14, 16, 17 e 19. Le Opere Compensative da progettare e realizzare da parte del Soggetto Attuatore, aventi ad oggetto il complessivo miglioramento dei collegamenti ciclabili e la riqualificazioni di aree verdi, sono graficamente rappresentate e indicate con sigle alfanumeriche sull'Allegato I all'Accordo di Programma e sono di seguito elencate e sommariamente descritte, rinviandosi alla futura progettazione esecutiva per ogni migliore dettaglio anche in relazione all'importo stimato come

necessario per la loro realizzazione.

- 10.1 Intervento 1** - Riqualficazione rotatoria Via Ludwig Van Beethoven / Via Vladimir Ilic Lenin. L'Opera Compensativa prevede: **(i)** la stesura di un nuovo strato di usura previa fresatura dell'asfalto esistente con relativo trasporto in discarica del materiale di risulta e ogni altro adempimento per il corretto smaltimento; **(ii)** rifacimento della segnaletica orizzontale; **(iii)** tinteggiatura di tutti i newjersey in cemento esistenti; **(iv)** tinteggiatura dei cordonati dell'isola centrale e delle isole spartitraffico; **(v)** sistemazione del verde dell'isola centrale. Stima analogica del costo dell'intervento euro 40.000,00 (quarantamila/00) oltre a IVA, spese di progettazione, ulteriori spese tecniche.
- 10.2 Intervento 2A** - Riqualficazione della pista ciclabile Via Ludwig Van Beethoven. L'Opera Compensativa prevede la riqualficazione di un tratto di ciclabile per una lunghezza di circa 1.600 metri, riqualficazione per la quale si prevedono, in linea di massima, le seguenti lavorazioni: **(i)** la stesura di un nuovo strato di usura, ove siano presenti zone ammalorate, previa fresatura dell'asfalto esistente con relativo trasporto in discarica del materiale di risulta e ogni altro adempimento per il corretto smaltimento; **(ii)** rifacimento della segnaletica orizzontale dei pittogrammi; **(iii)** in caso di particolare degrado della ciclabile esistente, la demolizione del sottofondo stradale con successivo rifacimento del massetto. Stima analogica del costo dell'intervento euro 64.000,00 (sessantaquattromila/00) oltre a IVA, spese di progettazione, ulteriori spese tecniche.
- 10.3 Intervento 2B** - Riqualficazione della pista ciclabile Via Ludwig Van Beethoven fino a Via Wolfgang Amadeus Mozart. L'Opera Compensativa prevede la riqualficazione di un tratto di ciclabile per una lunghezza di circa 450 metri, riqualficazione per la quale si prevedono, in linea di massima, le seguenti lavorazioni: **(i)** la stesura di un nuovo strato di usura, ove siano presenti zone ammalorate, previa fresatura dell'asfalto esistente con relativo trasporto in discarica del materiale di risulta e ogni altro adempimento per il corretto smaltimento; **(ii)** integrazione della segnaletica orizzontale e pittogrammi. Stima analogica del costo dell'intervento euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00) oltre a IVA, spese di progettazione, ulteriori spese tecniche.
- 10.4 Intervento 3** - Riqualficazione della pista ciclabile da Via Caduti del Muro di Berlino a Via Ludwig Van Beethoven. L'Opera Compensativa prevede la riqualficazione di un tratto di ciclabile per una lunghezza di circa 1.500 metri, riqualficazione per la quale si prevedono, in linea di massima, le seguenti lavorazioni: **(i)** rimozione manto esistente; **(ii)** rifacimento e consolidamento del sottofondo ove sono presenti assestamenti; **(iii)**

esecuzione di soletta in cemento armato di sottofondo; (iv) rifacimento di un nuovo strato di usura; (v) integrazione della segnaletica orizzontale, pittogrammi, segnaletica verticale; (vi) manutenzione del verde esistente a fianco della recinzione che separa l'area alta velocità; (vii) sistemazione della recinzione esistente ove ammalorata; (viii) manutenzione straordinaria dei "ponticelli" in legno; (ix) impianto di illuminazione pubblica con fornitura e posa di pali, nuovi corpi illuminanti, rete elettrica in plinti e cavidotti già esistenti. Stima analogica del costo dell'intervento euro 300.000,00 (trecentomila/00), oltre a IVA, spese di progettazione, ulteriori spese tecniche.

**10.5 Intervento 4** - Riqualficazione della pista ciclabile esistente nel tratto che costeggia via Caduti del Muro di Berlino, dall'incrocio a rotatoria ("*Accesso 1*" sulla tavola 14 del PUA) al punto di confine tra il perimetro sud del PUA e il perimetro del comparto finitimo. L'Opera Compensativa prevede la riqualficazione di un tratto di ciclabile per la una lunghezza di circa 500 metri, riqualficazione per la quale si prevedono, in linea di massima le seguenti lavorazioni: (i) rimozione manto esistente; (ii) rifacimento e consolidamento del sottofondo ove sono presenti assestamenti; (iii) stesura di uno strato di stabilizzato; (iv) esecuzione di soletta in cemento armato di sottofondo; (v) la stesura di un nuovo strato di usura; (vi) rifacimento della segnaletica orizzontale e dei pittogrammi. Stima analogica del costo dell'intervento euro 40.000,00 (quarantamila/00) , oltre a IVA, spese di progettazione, ulteriori spese tecniche.

**10.6 Intervento 5** – Riqualficazione ambientale, riforestazione urbana e sistemazione degli Immobili in Concessione di cui all'Allegato H all'Accordo di Programma, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo quanto previsto dal medesimo Allegato H e dalla presente Convenzione. L'intervento prevede, in linea di massima: (i) la manutenzione ordinaria delle aree con eliminazione dei rifiuti abbandonati; (ii) implementazione delle essenze arboree e arbustive con piantumazione di ulteriori 100 alberi e 300 arbusti fronte tangenziale; (iii) sfalcio dell'area con conseguente eliminazione di alberature secche; (iv) potatura degli alberi in prossimità del percorso ciclabile e delle ulteriori alberature che ne necessiteranno. Stima analogica del costo dell'intervento euro 170.000,00 (centosettantamila/00) oltre a IVA, spese di progettazione, ulteriori spese tecniche.

## **Articolo 11 - Obblighi e oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.**

**11.1 Manutenzione a carico del Comune.** La manutenzione delle aree e delle infrastrutture destinate ad essere trasferite nella proprietà del Comune o ad essere gravate di servitù in

favore del Comune nonché delle opere da realizzarsi su aree o manufatti in proprietà o comunque nella disponibilità del Comune, realizzate in attuazione delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione sarà posta a carico del Comune solo e soltanto: (i) per quanto attiene l'incrocio a rotatoria che dà accesso al comparto produttivo e che verrà realizzato su Via Caduti del Muro di Berlino (identificato con la locuzione "Accesso 2" sulla Tavola 14 del PUA); (ii) per quanto attiene la totalità delle Opere Compensative ad eccezione delle aree a verde in proprietà di RFI di cui al successivo comma 11.5; (iii) per quanto attiene totalità delle Opere Monetizzazione. La manutenzione di tali opere e infrastrutture sarà a carico del Comune a partire dalla formale presa in carico delle stesse, presa in carico che avrà luogo una volta che si sia dato luogo al collaudo o alla verifica di regolare esecuzione delle opere e infrastrutture medesime nonché, per quanto attiene l'incrocio a rotatoria di cui al precedente comma (i), una volta che si sia dato luogo anche alla cessione delle aree di sedime. 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 la manutenzione e la conservazione delle aree, delle opere e delle infrastrutture, intendendosi con ciò qualsiasi intervento di riparazione o rifacimento necessario per l'utilizzo pubblico in piena sicurezza delle stesse, la pulizia, l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie. 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 articolo 24 della presente Convenzione, in caso di inadempimento. La manutenzione di ogni altra area o opera di infrastrutturazione per l'urbanizzazione è posta a carico del Soggetto Attuatore, anche secondo quanto previsto ai commi successivi del presente articolo 11.

**11.2** Fermo quanto previsto al precedente comma 11.1, **rimane a carico dell'Amministrazione Comunale**, che vi provvederà tramite i relativi soggetti gestori, **la fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione e la manutenzione dei sottoservizi.**

**11.3** **Manutenzione a carico del Soggetto Attuatore delle aree destinate a parcheggio (P2). Manutenzione a carico del Soggetto Attuatore delle aree destinate a pista ciclopedonale da asservirsi all'uso pubblico di cui al precedente articolo 9.** Il Soggetto Attuatore si obbliga a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a viabilità e parcheggio (P2) di cui al precedente articolo 8 nonché delle aree destinate a pista ciclopedonale da asservirsi ad uso pubblico di cui al precedente

articolo 9.

- 11.4 Manutenzione a carico del Soggetto Attuatore delle aree destinate a verde pubblico VP di cui al precedente articolo 8.** Il Soggetto Attuatore si obbliga a curare la manutenzione delle opere a verde e idrauliche da realizzare sulle aree di cui all'articolo 8 della Convenzione.
- 11.5 Manutenzione a carico del Soggetto Attuatore delle aree in proprietà RFI s.p.a..** Il Soggetto Attuatore si obbliga a curare la manutenzione delle opere a verde delle aree ricomprese tra la Via Caduti del Muro di Berlino e la linea Alta velocità nonché delle aree di proprietà di RFI s.p.a. in corso di acquisizione in proprietà da parte del Comune di Reggio Emilia, poste in adiacenza al perimetro ovest del comparto di PUA. Resta fermo quanto previsto in relazione all'Intervento 5 dal comma 10.6 del precedente articolo 10.
- 11.6** In considerazione della particolare allocazione delle aree destinate a parcheggi pubblici (P2) e della specifica conformazione assunta dal comparto, nella esecuzione della attività di manutenzione ordinaria e straordinaria disciplinata dal presente articolo 11, il Soggetto Attuatore, al fine di prevenire fenomeni di potenziale degrado e di utilizzo improprio, avrà facoltà di allestire idonei impianti che consentano: (i) la chiusura all'accesso indifferenziato ai parcheggi pubblici (P2) durante l'orario notturno; (ii) la videosorveglianza delle aree maggiormente sensibili interne ai parcheggi pubblici, nel rispetto della vigente disciplina normativa in materia.

**Articolo 12 – Monetizzazione di parte delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2). Monetizzazione di parte delle opere di urbanizzazione destinate a parcheggi pubblici (P2). Determinazione del contributo da applicare per l'inserimento in POC. Adempimento tramite datio in solutum della obbligazione di monetizzazione e della obbligazione di corresponsione del Contributo POC.**

Le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) che competono all'intervento di trasformazione e che non vengono cedute al Comune assommano a complessivi mq. 65.148,75 (sessantacinquemilacentotrentotto virgola settantacinque), dei quali: (i) mq. 50.617,50 (cinquantamilaseicentodiciassette virgola cinquanta) già oggetto di monetizzazione con il convenzionamento del PUA "Ap8-21"; (ii) mq. 14.531,25 (quattordicimilacinquecentotrentuno virgola venticinque) da monetizzare con il convenzionamento del presente PUA.

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro 15,00 (quindici/00) al mq., così come previsto dagli appositi provvedimenti adottati dal Comune. Le Parti danno atto delle seguenti circostanze: (i) all'atto della stipula della convenzione del 21 aprile 2016, quello che allora era il



(duecentodiciassettemilanovecentosessantotto virgola settantacinque), dovuta a titolo di monetizzazione in luogo della cessione e sistemazione delle aree a verde pubblico, verrà estinta dal Soggetto Attuatore mediante datio in solutum, secondo quanto disciplinato dall'ultima parte del presente articolo 12.

Le Parti danno atto che il PUA “ASP1 - ex Ap8-21 - ASP-N2” è funzionale alla realizzazione di un insediamento produttivo monofunzionale. Fatta salva la realizzazione della dotazione territoriale minima prevista dalla vigente disciplina normativa in relazione all'insediamento di funzioni produttive, corrispondente al 15% della Superficie territoriale del PUA, il Soggetto Attuatore si impegna alla monetizzazione di parte della quantità di parcheggi pubblici (P2) generata dall'insediamento delle funzioni produttive previste dal PUA. Le Parti danno atto che la quantità di parcheggi pubblici (P2) generata dall'insediamento delle funzioni terziarie e di servizio, strettamente correlate alla funzione produttiva principale, è stata assolta per intero dalla pianificazione del comparto. La monetizzazione dei parcheggi pubblici (P2), nei limiti quantitativi predetti e riferita alla quota di parcheggi generati dall'insediamento della funzione produttiva, riguarderà esclusivamente la realizzazione dei parcheggi medesimi mentre l'area ad essi relativa verrà ceduta al Comune quale Verde pubblico (Vp).

La monetizzazione della quota predetta di parcheggi pubblici (P2) avviene ad un costo a carico del Soggetto Attuatore pari a 115 euro al metro quadrato, corrispondente al costo tabellare di realizzazione dei parcheggi secondo quanto previsto dai provvedimenti sulla monetizzazione approvati dal Comune. L'importo della monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico (P2) è complessivamente pari a euro 1.008.053,20 (unmilioneottomilacinquantatre virgola venti), importo risultante dalla moltiplicazione tra 115 (centoquindici) euro/mq. e la superficie da monetizzare per parcheggi pubblici (P2), pari a 8.765,68 (ottomilasettecentosessantacinque virgola sessantotto) mq.. All'atto della stipula della presente Convenzione il Soggetto Attuatore consegna al Comune fidejussione bancaria rilasciata da                      numero                      per l'importo di euro 1.008.053,20 (unmilioneottomilacinquantatre virgola venti), a garanzia del pagamento della intera somma dovuta a titolo di monetizzazione dei parcheggi pubblici (P2).

L'obbligazione avente ad oggetto il pagamento della somma di euro 1.008.053,20 (unmilioneottomilacinquantatre virgola venti), dovuta a titolo di monetizzazione in luogo della realizzazione dei parcheggi pubblici (P2), verrà estinta dal Soggetto Attuatore mediante datio in solutum, secondo quanto disciplinato dall'ultima parte del presente articolo 12.

Il Contributo da applicare per l'inserimento in POC (nel seguito “Contributo POC”) ai sensi di quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale 10 aprile 2013 I.D. n. 62 – P.G. n.

11867, viene determinato, sulla base dei parametri e dei criteri di calcolo previsti dalla Delibera predetta, per effetto dell'inserimento in POC delle aree urbanizzabili in estensione al PUA "ASP1 - ex Ap 8-21 - ASP-N2", nell'importo complessivo di euro 98.989,60 (novantottomilanovecentottantanove virgola sessanta). All'atto della stipula della presente Convenzione il Soggetto Attuatore consegna al Comune fidejussione bancaria rilasciata da                      numero                      per l'importo di euro 98.989,60 (novantottomilanovecentottantanove virgola sessanta), a garanzia del pagamento della intera somma dovuta a titolo di Contributo POC.

L'obbligazione avente ad oggetto il pagamento della somma di euro 98.989,60 (novantottomilanovecentottantanove virgola sessanta), dovuta a titolo di Contributo POC, verrà estinta dal Soggetto Attuatore mediante datio in solutum, secondo quanto di seguito disciplinato.

Dando attuazione a quanto previsto dall'articolo 6 comma 6.13 dell'Accordo di Programma ed estendendo detta previsione anche al Contributo POC, il Comune, ai sensi dell'articolo 1197 codice civile, consente a che il Soggetto Attuatore possa liberarsi tramite datio in solutum della obbligazione avente ad oggetto il pagamento della complessiva somma di euro 1.325.011,55 (unmilionetrecentoventicinquemilaundici virgola cinquantacinque), dovuta a titolo di monetizzazione per Vp e P2 nonché a titolo di Contributo POC. La liberazione del Soggetto Attuatore dall'obbligazione si perfezionerà, anziché attraverso il pagamento di una somma in denaro, eseguendo direttamente, sino alla concorrenza di una spesa pari a euro 1.325.011,55 (unmilionetrecentoventicinquemilaundici virgola cinquantacinque), a propria cura e in conformità a quanto previsto dal presente articolo 12, le opere di seguito sommariamente descritte, individuate graficamente e mediante sigla alfabetica sull'elaborato planimetrico costituente Allegato J all'Atto di Accordo (nel seguito "Opere Monetizzazione").

**12.1 Intervento A** – Realizzazione di nuova pista ciclabile su Via Vladimir Ilic Lenin funzionale al collegamento con la scuola di Gavassa. L'Opera Monetizzazione prevede la realizzazione di un nuovo tratto di ciclopedonale per una lunghezza di circa 650 metri; l'intervento prevede in via principale le lavorazioni di seguito descritte: (i) demolizioni di vario genere per restringimento della carreggiata stradale ai fini della realizzazione della nuova ciclopedonale sul lato sud con realizzazione di importanti muri di sostegno lato canale; tali lavorazioni verranno realizzate fino al raggiungimento dell'attraversamento ciclopedonale esistente posto su Via Lenin; per tale tratto di pista ciclabile è prevista la realizzazione di un cordolo stradale a protezione dei pedoni/ciclisti che la percorreranno; (ii) lungo il tratto di percorso ciclabile che fiancheggia Via Lenin è prevista la

sistemazione delle scarpate del Canale e l'installazione di una staccionata verso il canale esistente; **(iii)** verranno posizionate griglie, caditoie e pozzetti in corrispondenza degli accessi; **(iv)** la pista ciclabile verrà estesa da via Lenin sino a raggiungere le scuole elementari di Gavassa; **(v)** lungo tutto il tratto oggetto dell'intervento è prevista la realizzazione di un impianto di pubblica illuminazione.

**12.2 Intervento B** – Riqualificazione della pista ciclabile nel tratto da Via Alexander Fleming a Via Vladimir Ilic Lenin. L'Opera Monetizzazione prevede la riqualificazione di un tratto di ciclopedonale per una lunghezza di circa 450 metri; l'intervento prevede, in via principale, le lavorazioni di seguito descritte: **(i)** la stesura di un nuovo strato di usura previa fresatura dell'asfalto esistente con relativo trasporto in discarica del materiale di risulta e ogni altro adempimento per il corretto smaltimento; **(ii)** il rifacimento della segnaletica orizzontale (linea mezzeria e pittogrammi); **(iii)** in caso di particolare degrado della ciclabile esistente, è prevista la demolizione del sottofondo stradale con successivo rifacimento del massetto; **(iv)** la tinteggiatura di tutti i newjersey in cemento esistenti.

**12.3 Intervento C** – Realizzazione di lavori di riqualificazione funzionale ed ambientale della via Antonio Gramsci in Reggio Emilia. I lavori verranno definiti in sede di redazione del progetto esecutivo, in ragione delle esigenze che si evidenzieranno nei singoli tratti in relazione allo stato della infrastruttura. La lunghezza del tratto interessato dall'intervento costituisce variabile dipendente dall'entità delle risorse finanziarie residue rispetto alla esecuzione dell'Intervento A e dell'Intervento B nonché dalla necessità che l'Opera sia funzionale e funzionante.

Il Soggetto Attuatore accetta di provvedere all'adempimento della obbligazione, tramite datio in solutum.

Al fine di consentire l'adempimento della obbligazione, il Comune, entro il termine di giorni 30 (trenta), decorrente dalla data di comunicazione al Soggetto Attuatore dell'intervenuto positivo accertamento, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera a) della legge regionale 15/2013, in relazione al progetto esecutivo del primo stralcio delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, trasmetterà con atto scritto al medesimo Soggetto Attuatore l'elenco delle Opere Monetizzazione, da realizzare a sua cura e spese ai sensi del presente articolo 12. L'elenco delle Opere Monetizzazione dovrà essere elaborato dal Comune ad un livello di dettaglio descrittivo che sia sufficiente per la successiva elaborazione della progettazione in conformità alla disciplina prevista dal Codice degli Appalti. Il Soggetto Attuatore, una volta ricevuto l'elenco predetto, si obbliga nei confronti del Comune, officiando all'uopo professionisti abilitati, ad elaborare,

eseguire, redigere e completare, secondo le regole dell'arte, le prescrizioni della tecnica, in assenza di errori, omissioni o manchevolezze, integralmente a propria cura e a proprie spese, la progettazione di ciascuna delle Opere Monetizzazione, in conformità alle disposizioni dell'Accordo di Programma e del suo Allegato J nonché alle disposizioni della presente Convenzione, dando applicazione alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, nessuna esclusa.

La progettazione, ai sensi dell'articolo 23 comma 4 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, dovrà essere articolata in un unico livello quale progetto esecutivo, progetto esecutivo che dovrà essere integrato con tutti gli elementi normativamente previsti per il progetto di fattibilità tecnica ed economica e per il progetto definitivo, ai sensi degli articoli da 17 a 43 del d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207 e del D.M. 1 dicembre 2017 n. 560 (nel seguito del presente articolo 12 “*Progetto Esecutivo*”). Il Progetto Esecutivo, nonostante l'omissione degli ulteriori due livelli normativamente previsti, dovrà salvaguardare la qualità della progettazione, ai sensi del richiamato articolo 23 comma 4 del Codice. La progettazione potrà essere unitaria per tutte le Opere Monetizzazione, ovvero essere riferita ad una o più di esse, fermo restando l'obbligo della progettazione e della esecuzione della totalità delle Opere Monetizzazione entro i termini previsti dal presente articolo 12.

Nel corso della progettazione i progettisti incaricati dal Soggetto Attuatore dovranno mantenere un costante confronto dialettico con il competente Settore tecnico del Comune al fine di opportunamente declinare le scelte progettuali in conformità a quanto previsto dall'Accordo di Programma e dalla presente Convenzione. Le indicazioni che verranno fornite dal Comune ai progettisti incaricati, ove rispondenti alle regole dell'arte e conformi alle disposizioni normative vigenti, nel rispetto dei limiti inderogabili della responsabilità e della libera determinazione dei professionisti, dovranno essere eseguite e declinate da essi progettisti. Il Soggetto Attuatore è obbligato nei confronti del Comune alla verifica del Progetto Esecutivo, ai sensi dell'articolo 26 del d.lgs 18 aprile 2016 n. 50, affidandone l'esecuzione a soggetti a ciò abilitati ai sensi del medesimo articolo 26 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

Il Quadro Economico del Progetto Esecutivo dovrà concludere per un importo complessivamente non superiore a euro 1.326.000,00 (unmilione trecentoventiseimila virgola zero zero). Nel caso in cui detto importo si riveli insufficiente per la realizzazione delle Opere Monetizzazione nella loro interezza, i Progettisti stralceranno una parte dell'Intervento C (lavori di riqualificazione funzionale ed ambientale di via Gramsci), avendo cura che il Progetto Esecutivo dell'Intervento conservi funzionalità. Il Progetto Esecutivo di tutte le Opere Monetizzazione dovrà essere consegnato al Comune entro il termine di giorni 90 (novanta)

decorrente dalla data di ricezione; da parte del Soggetto Attuatore dell'Elenco delle Opere Monetizzazione. Il Comune inserirà le Opere Monetizzazione nella programmazione dei lavori pubblici di cui all'articolo 21 del Codice dei Contratti. Della consegna al Comune del Progetto Esecutivo (o dei Progetti Esecutivi) verrà dato conto mediante apposito processo verbale. Il Comune provvederà alla validazione del Progetto Esecutivo e alla sua approvazione con deliberazione di Giunta Comunale.

All'esito della approvazione del Progetto Esecutivo da parte del Comune, il Soggetto Attuatore provvederà alla realizzazione e alla ultimazione delle relative opere, nel rispetto del cronoprogramma che costituirà parte del Progetto Esecutivo. Onde consentire l'esecuzione delle Opere Monetizzazione, tutte esterne al comparto di PUA, il Comune si impegna a porre a disposizione del Soggetto Attuatore, a semplice richiesta, le aree e le opere (queste ove già esistenti e soggette a riqualificazione) in sua proprietà sulle quali dovrà essere eseguito ciascun intervento, per il tempo necessario alla sua esecuzione sino al collaudo o alla verifica di regolare esecuzione.

Per quanto attiene le aree attualmente non in proprietà del Comune sulle quali è previsto debbano essere eseguite parti delle Opere Complessive il Comune si impegna a porre in essere gli atti necessari e opportuni al fine di acquisirne la proprietà, se del caso tramite espropriazione forzata; attivabile in ragione della dichiarazione di pubblica utilità conseguente alla approvazione del Progetto Esecutivo.

Il Soggetto Attuatore prende atto di quanto dichiarato dal Comune in merito alla proprietà delle aree e dichiara di accettare l'eventualità che, per le aree attualmente non in proprietà del Comune, la messa a disposizione delle stesse possa essere non immediata e rimanere subordinata ai tempi necessari per la acquisizione della proprietà in capo al Comune. Resta inteso che non appena il Comune avrà acquisito la proprietà delle aree predette provvederà a porle a disposizione del Soggetto Attuatore per consentirgli di adempiere alla obbligazione assunta.

I lavori per la realizzazione dell'Intervento A, dell'Intervento B, dell'Intervento C dovranno essere completati entro il termine di 9 (nove) mesi decorrente dalla data di comunicazione della approvazione del Progetto esecutivo. Il termine predetto, per le opere da realizzarsi su aree attualmente non in proprietà del Comune, rimarrà sospeso per l'intero periodo intercorrente tra la data di comunicazione della approvazione del Progetto Esecutivo e la data di consegna delle aree sulle quali il Progetto Esecutivo è destinato ad essere realizzato.

Il Soggetto Attuatore, per la scelta dell'operatore economico che eseguirà le opere di cui al Progetto Esecutivo, si impegna, essendovi peraltro tenuto ex lege, ad applicare il d.lgs. 18 aprile

2016 n. 50 e le disposizioni normative tutte in materia di appalti pubblici.

All'esito dell'esperimento della gara per la individuazione dell'operatore economico da incaricarsi per l'esecuzione delle Opere Monetizzazione, il Comune e il Soggetto Attuatore accerteranno, in contraddittorio tra loro, la presenza e l'entità dei ribassi d'asta conseguiti nella procedura di gara. Detti ribassi d'asta: (i) nel caso in cui si rivelino di importo sufficiente per la realizzazione di un ulteriore stralcio delle Opere Monetizzazione, verranno impiegati dal Soggetto Attuatore a tal fine, reiterando la procedura sopra descritta per la progettazione e l'esecuzione dell'ulteriore stralcio dell'intervento; (ii) nel caso in cui si rivelino di importo insufficiente per il fine di cui al paragrafo (i), verranno corrisposti in denaro dal Soggetto Attuatore al Comune, in modo che l'importo dei lavori da eseguire e l'importo dei ribassi d'asta assommi a complessivi euro 1.325.011,55 (unmilionetrecentoventicinquemilaundici virgola cinquantacinque).

Trovano applicazione le disposizioni della presente Convenzione in materia di collaudo o di verifica di regolare esecuzione, collaudo o verifica che verranno eseguiti dai competenti Servizi del Comune. All'atto del collaudo delle Opere Monetizzazione verranno liberate le fidejussioni rilasciate dal Soggetto Attuatore a garanzia delle monetizzazioni. Il collaudo delle Opere Monetizzazione non è condizione per l'accertamento della agibilità degli interventi previsti dal PUA disciplinati dalla presente Convenzione. Per quanto non previsto dal presente articolo 12, trovano applicazione per la progettazione e la realizzazione delle Opere Monetizzazione le disposizioni di cui ai successivi articoli 14, 16, 17 e 19.

### **Articolo 13 - Realizzazione delle opere di risanamento ambientale.**

Prioritariamente rispetto all'inizio dei lavori delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), in relazione ai singoli stralci funzionali, il Soggetto Attuatore dovrà procedere al risanamento dei suoli e alla demolizione degli edifici esistenti, sulla base del relativo titolo abilitativo. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a porre in essere ogni e qualsiasi condotta necessaria ad assolvere le prescrizioni impartite dalla Conferenza, in particolare, anche se non soltanto, in materia ambientale.

### **Articolo 14 - Infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e verde pubblico.**

Il Comune autorizza, ora per allora, il Soggetto Attuatore a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) sulle aree oggetto di cessione o cedute a tale scopo, in conformità al progetto presentato e accertato come conforme ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera a) legge regionale 15/2013.

Le opere suddette saranno eseguite per stralci attuativi, così come graficamente evidenziato nell'elaborato Tavola 07 del PUA approvato.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e a proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi che abbiano superato positivamente l'accertamento di cui all'articolo 10 comma 1 lettera a) legge regionale 15/2013, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) interne al comparto. Tali opere, in linea con i singoli stralci attuativi ed in conformità a quanto previsto dall'articolo A-23 della legge regionale 20/2000, sono quelle di seguito elencate:

- 14.1** gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- 14.2** la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- 14.3** gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- 14.4** la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia;
- 14.5** gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- 14.6** le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica;
- 14.7** tratto di pista ciclopedonale di collegamento tra la rotatoria di ingresso al comparto di piano ed il tratto di pista ciclopedonale all'interno del verde pubblico di cessione (vedi tavola 04 del PUA), il cui tracciato potrà subire modifiche o mutamenti a seguito di eventuali richieste da parte degli enti preposti o di eventuali esigenze comunali, che verranno gestite nell'ambito dell'accertamento ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera a) legge regionale 15/2013 eseguito sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dei singoli stralci attuativi, senza costituire variante al PUA;
- 14.8** la riqualificazione del tratto di pista ciclopedonale esistente lungo la via Vladimir Ilic Lenin per tutto il tratto corrispondente al perimetro del comparto fino al collegamento con il nuovo tratto di ciclabile a ovest, in conformità a quanto graficamente evidenziato dalla planimetria allegata alla presente Convenzione;
- 14.9** la sistemazione e piantumazione del verde pubblico costituente la fascia di ambientazione del Cavo Naviglio, consistente, in via prevalente, nella riqualificazione, sistemazione e piantumazione del verde pubblico afferente l'impianto di lavorazione delle acque, secondo quanto previsto dal PUA e dal conseguente progetto esecutivo;
- 14.10** la sistemazione e piantumazione del verde privato a costituire la fascia di mitigazione ambientale interposta tra l'insediamento e le residenze localizzate a nord del comparto, secondo le prescrizioni impartite in sede di conferenza;

- 14.11** l'impianto di irrigazione per le aiuole e gli spartitraffico, questi ultimi ove allestiti a verde;
- 14.12** 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;
- 14.13** la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- 14.14** la riqualificazione e l'adeguamento della rotatoria esistente (identificata sulla planimetria allegata quale Accesso 1) in relazione a quanto esplicitato nello studio del traffico.

Le Parti danno atto che il sistema relativo al collettore fognario per acque nere, in parte esterno al comparto di attuazione e comune ai limitrofi piani particolareggiati denominati Ap-4, Ap-6 e Ap-7 facenti parte dell'Ambito produttivo di rilievo sovracomunale di Prato Gavassa, è stato collaudato e preso in carico dal Comune di Reggio Emilia come da comunicazione 20 maggio 2015 PG. n. 13257/2011.

Per quanto riguarda il recapito della rete di raccolta delle acque bianche, il progetto di PUA prevede quale recettore finale il Cavo Naviglio gestito dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale. Il Soggetto Attuatore dovrà disciplinare con il Consorzio di Bonifica, mediante apposita Convenzione, l'assenso al recapito e le relative condizioni.

Qualora le aree necessarie alla realizzazione delle opere sopra descritte siano di proprietà comunale, il Comune si impegna a renderle immediatamente disponibili per il periodo necessario alla realizzazione delle opere e autorizza sin d'ora il Soggetto Attuatore alla loro esecuzione.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di prescrivere (ovvero di 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 PUA; ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti. In tale ipotesi, detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori. 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, salvo quanto previsto dalle regole di perequazione tra gli attuatori dell'Ambito.

Al Comune è riconosciuta altresì la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra dette opere di urbanizzazione primaria in ragione 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 esecutivo delle opere di urbanizzazione o in eventuali apposite varianti, soggetti all'accertamento di cui all'articolo 10 comma 1 lettera a) della legge regionale 15/2013.

Il Soggetto Attuatore realizzerà le opere sotto la propria personale e completa responsabilità.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), da realizzarsi in tre stralci attuativi, in conformità a quanto previsto dal successivo articolo 19 e dalla Tavola 07, dovranno ottenere i pareri favorevoli e ogni nulla osta da parte degli Enti competenti, anche in relazione alla funzionalità delle opere realizzate in relazione alla funzionalità dello stralcio.

Eventuali modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione che dovessero essere richieste da parte degli enti preposti verranno gestite in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e di accertamento ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera a) della legge regionale 15/2013, senza costituire variante al PUA.

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga fin d'ora, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a concorrere, per quanto di competenza, alla realizzazione delle opere e al pieno adempimento degli impegni richiamati dalla Convenzione.

#### **Articolo 15 - Infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) in regime di esclusiva.**

Per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e relativi allacciamenti che per disposizione normativa o convenzionale sono riservati agli Enti e soggetti preposti che operano in regime di esclusiva, questi 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 previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Sarà onere del Soggetto Attuatore del PUA curare il coordinamento con gli Enti e i soggetti preposti ai fini del rispetto dei suddetti termini.

Qualora, preliminarmente o contemporaneamente all'intervento degli Enti e dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari lavori murari, lavori accessori di altro tipo o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti a cura e spese del Soggetto Attuatore del PUA 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

PUA.

Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore del PUA, che deve tempestivamente corrispondere il relativo onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Soggetto Attuatore 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.

### **Articolo 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'articolo 15.

Il progetto esecutivo dovrà essere conforme a quanto indicato nelle tavole di PUA e redatto in ottemperanza:

- 16.1** alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;
- 16.2** alle prescrizioni previste dall'Accordo di Programma e dalla determinazione finale della Conferenza che ne ha preceduto l'approvazione;
- 16.3** ai capitolati speciali d'appalto del Comune e degli Enti e soggetti titolari della gestione dei pubblici servizi;
- 16.4** 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 dovrà 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, dovrà produrre al Comune, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere come costruite (as built).

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.

Il costo delle opere da realizzare per ogni stralcio (come da relazione tecnica finanziaria REL.R10) è il seguente: (i) Stralcio A: euro 1.494.705,75 (unmilionequattrocentonovantaquattromilasettecento-cinque virgola settantacinque) per le opere di urbanizzazione primaria, comprese le condutture idrauliche e le reti tecnologiche (fognature, gas e acqua) contenute all'interno dello Stralcio B; (ii) Stralcio B: euro 167.371,64 (centosessantasettemilatrecentosettantuno virgola sessantaquattro), dei quali euro 87.420,00 (ottantasettemilaquattrocentoventi virgola zero zero) per il verde pubblico di cessione e euro 79.951,64 (settantanovemilanovecentocinquantuno virgola sessantaquattro) per le residue opere previste dal progetto all'interno dello stralcio; (iii) Stralcio C: euro 1.862.991,21 (unmilioneottocento-sessantaduemilanovecentonovantuno virgola ventuno) per le opere di urbanizzazione primaria.

Il costo totale delle opere per urbanizzazione e verde ammonta pertanto a euro 3.525.068,60 (tremilionicinquecentoventicinquemilassessantotto virgola sessanta), comprensivo delle opere già realizzate e non collaudate.

Per gli stralci attuativi individuati sarà possibile presentare autonomo progetto delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico accompagnato da richiesta di accertamento ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera a) della legge regionale 15/2013, a condizione che, al momento della presentazione del primo progetto inerente il primo stralcio, venga predisposto uno schema complessivo relativo a tutti gli stralci attuativi e che siano realizzate le opere di interesse pubblico necessarie ad una congrua correlazione tra gli stralci attuativi stessi e il contesto, nonché siano progettate e ricomprese le opere relative al verde pubblico poste entro e fuori comparto, con conseguente accordo tra gli eventuali diversi proprietari delle aree interessate.

#### **Articolo 17 - Modalità di esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione dei lavori per la

realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), l'articolo 36 comma 4 d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e l'articolo 16 comma 2 bis del d.p.r. 06 giugno 2001 n. 380, trattandosi di opere per importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 comma 1 lettera a) del medesimo d.lgs. 50/2016.

Tutte le opere inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere iniziate e ultimate secondo il cronoprogramma definito in sede di progetto esecutivo.

Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori di cui all'articolo 14 nonché i nominativi degli operatori economici assuntori dei lavori, al fine di consentire la predisposizione dei necessari controlli. Lo stesso è altresì tenuto a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e gli allacciamenti delle utenze ai servizi a rete.

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 e ai suoi successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti, anche esterne al PUA, con particolare attenzione alla salvaguardia del suolo agricolo per gli 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 articolo 29. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al Soggetto Attuatore di recintare a proprie 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 lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.

La corretta esecuzione delle opere attestata dal relativo collaudo, fermo restando quanto previsto al successivo articolo 19, è condizione necessaria per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità degli edifici, secondo le indicazioni riportate nella

Tavola 07 del PUA che individua i singoli stralci attuativi.

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, le seguenti opere di urbanizzazione primaria per stralci attuativi come da Tavola 07: strade, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche, e quant'altro previsto per tale titolo. Il Soggetto Attuatore è altresì obbligato a realizzare il tratto del percorso ciclopedonale in progetto ricadente nell'area di sua proprietà, tratto di pista che permette il collegamento del percorso realizzato nel Vp con le piste ciclopedonali progettate all'interno delle aree di cessione.

La pista ciclopedonale riportata dall'elaborato progettuale Tavola 04 verrà realizzata all'interno del comparto attuativo. Si precisa che il tracciato della pista ciclopedonale potrà subire modifiche o mutamenti nei casi indicati al precedente articolo 14.

#### **Articolo 18 - Realizzazione dell'intervento per stralci attuativi.**

In considerazione della complessità delle opere previste all'interno e all'esterno del comparto, la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) oggetto della presente Convenzione potrà avvenire in 3 (tre) stralci attuativi autonomi e funzionali, secondo quanto riportato dalla Tavola 07 del PUA e dal successivo articolo 19: **(i)** stralcio attuativo A: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre alla realizzazione delle condutture idrauliche e delle reti tecnologiche (fognature, gas e acqua) allocate all'interno dell'area dello Stralcio B; **(ii)** stralcio attuativo B: realizzazione delle opere a verde del Vp; **(iii)** stralcio attuativo C: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Per i suddetti stralci attuativi sarà possibile presentare autonomo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, con richiesta di accertamento ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera a) della legge regionale 15/2013 e relativa fideiussione, a condizione che: **(i)** venga preliminarmente predisposto uno schema complessivo relativo alla totalità degli stralci funzionali; **(ii)** siano realizzate le opere di interesse pubblico necessarie ad una congrua correlazione tra gli stralci attuativi stessi e il contesto nonché con il verde pubblico, di cui allo stralcio attuativo "B"; **(iii)** siano realizzate le opere infrastrutturali di natura impiantistica che interessino più stralci attuativi.

#### **Articolo 19 - 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 di accertamento ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera a) della legge regionale

15/2013 in relazione al progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) dovrà contenere il nominativo del Responsabile Coordinatore alla Sicurezza, nominato a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore ogni dato e informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento. La vigilanza nel corso dell'esecuzione delle opere compete al Collaudatore, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo che non siano state autorizzate dal Comune.

Il collaudatore in corso d'opera e finale delle opere di U1 sarà tenuto a monitorare e seguire i lavori, rendicontando al Comune sullo sviluppo degli stessi e segnalando eventuali 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: **(i)** all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal Collaudatore; **(ii)** all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli Enti gestori dei servizi di interesse pubblico; **(iii)** alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche; **(iv)** 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 delle opere in cemento armato, la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dal Soggetto Attuatore.

La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità dei fabbricati potrà essere presentata a seguito del collaudo, totale o relativo a uno stralcio attuativo, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento. Ai fini della presentazione della predetta segnalazione è esclusa la necessità che siano state previamente collaudate le parti allestite a verde.

L'importo dei costi relativi alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo. La documentazione dovrà avere carattere probatorio ad essere fiscalmente verificabile mediante le relative fatturazioni. Si precisa che, essendo le opere di urbanizzazione già state parzialmente

eseguite, pur se non ancora collaudate, in attuazione del PUA “Ap8-21”, la documentazione da esibire anteriormente al collaudo sarà integrata dalla documentazione delle spese sostenute dal precedente attuatore per i lavori eseguiti in attuazione dei permessi di costruire rilasciati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA “Ap8-21”, permessi di costruire richiamati al precedente articolo 6.

Il collaudo definitivo delle infrastrutture per l’urbanizzazione (U1) dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 2 (due) 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 ai precedenti articoli 8, 9 e 10, ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato al seguente articolo 21, avverrà entro 3 (tre) mesi dal collaudo definitivo e comunque entro 1 (uno) anno dalla suddetta comunicazione di ultimazione dei lavori, qualora questi non siano stati contestati.

La presa in carico è comunque subordinata all’avvenuta approvazione del frazionamento con l’identificazione delle aree per le infrastrutture per l’urbanizzazione dell’insediamento, comprese le opere stradali da realizzarsi fuori comparto. Il frazionamento delle superfici predette sarà eseguito a totale cura e spese del Soggetto Attuatore.

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

Il Soggetto Attuatore è tenuto, in favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui al presente articolo 19, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668, 1669 del C.C. entro i limiti ivi previsti. 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 cronoprogramma annesso al Progetto Esecutivo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese del Soggetto Attuatore, salvo il diritto al risarcimento dei danni conseguenti all’inadempimento.

#### **Articolo 20 - Contributo per costi sostenuti dal Comune.**

Il Soggetto Attuatore, contestualmente all’accertamento ai sensi dell’articolo 10 comma 1 lettera a) della legge regionale 15/2013 in relazione al progetto esecutivo per la realizzazione delle infrastrutture per l’urbanizzazione dell’insediamento (U1), è tenuto a corrispondere al Comune una somma pari al 3% (tre per cento) dell’importo relativo ad ogni singolo stralcio attuativo delle opere stesse, computato in occasione della richiesta di accertamento ai sensi dell’articolo 10 della

legge regionale 15/2013 avanzata per l'attuazione di ogni singolo stralcio attuativo.

Tale somma è 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 al Comune. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette che comportassero un aumento del costo delle stesse, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo in momento antecedente il rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'articolo 19.

Il Comune dà atto che il dante causa del Soggetto Attuatore, Società Agricola Gavassa s.r.l., ha provveduto ai seguenti versamenti all'atto del ritiro dei permessi di costruire in appresso indicati: (i) all'atto del ritiro del permesso di costruire PG n. 37796/2017 del 27 febbraio 2019, al versamento dell'importo di euro 50.327,00 (cinquantamilatrecentoventisette/00); (ii) all'atto del ritiro del permesso di costruire PG n. 17934/2019 del 27 febbraio 2019, al versamento dell'importo di euro 23.356,00 (ventitremilatrecentocinquantesi/00); per un totale di euro 73.683,00 (settantamilaseicentoottantatre/00) a titolo di contributo per i costi sostenuti dal Comune, contributo che il Comune riconosce a credito del Soggetto Attuatore, avente causa dalla predetta Società Agricola Gavassa s.r.l.. Le Parti daranno pertanto luogo agli eventuali opportuni conguagli una volta che si sia determinato in via definitiva l'importo delle opere rilevanti ai sensi del presente articolo 20.

#### **Articolo 21 - Sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico.**

Il progetto per la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico è ricompreso nel progetto esecutivo relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di ogni singolo stralcio attuativo. Resta ferma la progettazione del Vp ricompreso nello stralcio attuativo "B".

Il Comune autorizza, ora per allora, il Soggetto Attuatore 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 progetto esecutivo che abilita alla costruzione.

Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'articolo 16 la data di inizio lavori almeno 10 giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata in qualunque modo non consono a quanto previsto dal PUA, il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al Soggetto Attuatore di recintare a proprie 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 resterà a carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune. In particolare, il Soggetto Attuatore si obbliga ad effettuare almeno tre sfalci del prato nell'anno solare e a sostituire tutte le essenze ammalorate.

L'attestazione dell'avvenuto collaudo, da parte del Comune, degli spazi attrezzati a verde pubblico e del verde di arredo e di ambientazione stradale avverrà entro 3 (tre) anni dall'avvenuta comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione (U1) o dei singoli stralci attuativi, e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel progetto esecutivo. Tale compito spetterà al Collaudatore che, nel verbale di collaudo finale, dovrà attestare la verifica di attecchimento di piante, arbusti e siepi, nonché il buono stato dell'area. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 11 della presente Convenzione in merito alle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Prima del collaudo e della presa in carico delle opere relative al verde, dovrà essere consegnato il progetto dell'impianto "*come costruito*" (as built), completo dei seguenti documenti operativi: (i) manuale d'uso; (ii) manuale di manutenzione; (iii) programma di manutenzione; (iv) costo annuale stimato della manutenzione delle aree a verde pubblico.

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

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione si potrà prevedere, previo accordo con il Consorzio di Bonifica, che l'irrigazione delle aree di Vp avvenga con impianto della Bonifica che prelevi l'acqua necessaria dal Cavo Naviglio.

#### **Articolo 22 - Contributo di costruzione.**

In forza dell'Accordo di Programma, delle ragioni di interesse pubblico sottese all'intervento oggetto della presente Convenzione, di quanto in esso Accordo di Programma evidenziato, del disposto dell'articolo 8 comma 3 lettera b) della legge regionale 18 luglio 2014 n. 14, il Comune di Reggio Emilia è impegnato, nei confronti del Soggetto Attuatore, alla riduzione del contributo di costruzione che sarebbe dovuto per la realizzazione dell'intervento sino al completo azzeramento del suo importo. Conseguentemente, nel caso in cui si avveri la condizione prevista dall'Accordo di Programma, nulla sarà dovuto da Silk-Faw al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione primaria (U1), di oneri di urbanizzazione secondaria (U2), di contributo per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D), di contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano

alterate le caratteristiche (S). Resta inteso che la riduzione del contributo di costruzione di cui al presente articolo 22 non si estende a quanto già corrisposto per tale titolo da Società Agricola Gavassa s.r.l., dante causa del Soggetto Attuatore, in ragione di quanto previsto dalle convenzioni urbanistiche per l'attuazione del PUA "Ap8-21" stipulate in data 21 aprile 2016 e 25 febbraio 2019 nonché del rilascio dei relativi titoli abilitativi.

Nel caso in cui la predetta condizione sospensiva non si avveri, troveranno applicazione le disposizioni dell'Accordo di Programma. La riduzione del contributo di costruzione di cui al presente articolo 22 non riguarda, in ogni caso, il Contributo POC, che dovrà comunque essere corrisposto con le modalità di cui al precedente articolo 12.

### **Articolo 23 - Garanzie finanziarie.**

Per quanto attiene la garanzia dell'adempimento delle obbligazioni di pagamento della monetizzazione di parte del verde pubblico e di parte dei parcheggi pubblici (P2) nonché della obbligazione di pagamento del Contributo POC, le Parti richiamano quanto previsto al precedente articolo 12, dando atto dell'intervenuta costituzione, all'atto della stipula della presente Convenzione, mediante le fidejussioni indicate al predetto articolo 12, di garanzie per importo pari al 100% dell'importo residuo, rispetto a quanto versato, dovuto a titolo di monetizzazione per verde pubblico e parcheggi pubblici (P2) nonché per importo pari al 100% dell'importo dovuto a titolo di Contributo POC.

Le fidejussioni di cui all'articolo 12 della presente Convenzione, in conformità a quanto ivi previsto, verranno svincolate soltanto ad avvenuto collaudo delle Opere Monetizzazione la cui realizzazione è prevista quale datio in solutum per l'adempimento della obbligazione relativa alla monetizzazione.

Il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente Convenzione, si obbliga altresì a prestare, al momento della richiesta di accertamento di cui all'articolo 10 comma 1 lettera a) legge regionale 15/2013 in relazione al progetto esecutivo delle relative opere, le seguenti fidejussioni bancarie o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata:

**23.1** fidejussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico VP (diverso dal verde pubblico oggetto di monetizzazione) localizzato all'interno del comparto individuato nello Stralcio B, come risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, per un importo pari a Euro 87.420,00 (ottantasettemilaquattrocentoventi virgola zero zero); tale fidejussione deve essere presentata al momento della richiesta di accertamento ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera a) della legge regionale 15/2013

affidente lo Stralcio B o comunque le opere in esso previste;

- 23.2** fidejussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), come risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto del PUA, di cui agli stralci attuativi individuati all'articolo 14 della presente convenzione, suddivisi in: (i) Stralcio A: Euro 1.574.657,39 (unmilione cinquecento settantaquattromilaseicentocinquantesette virgola trentanove) comprensivo anche della realizzazione delle condutture idrauliche e delle reti tecnologiche (fognature, gas e acqua) da realizzare all'interno delle aree dello Stralcio B; (ii) Stralcio C: Euro 1.862.991,21 (unmilione ottocento sessantaduemilanovecentonovantuno virgola ventuno), fidejussioni da prestarsi ciascuna al momento delle singole richieste di accertamento ai sensi dell'articolo 10 della l.r. 15/2013 inerenti il relativo stralcio attuativo;
- 23.3** fidejussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle Opere Compensative di cui all'articolo 10 della presente Convenzione, nell'importo di euro 692.500,00 (seicentonovantaduemilacinquecento/00), come risultante da stima analogica del costo delle Opere Compensative, fermo restando che detto costo verrà con maggiore precisione determinato all'atto della approvazione del Progetto Esecutivo delle opere predette, determinazione che potrà condurre ad una variazione, in aumento o in diminuzione, dell'importo da garantire per tale titolo.

L'ammontare delle fidejussioni di cui ai capoversi 23.1 e 23.2 ha, in questa fase, valore provvisorio. Tali importi dovranno essere conguagliati, se necessario, prima del rilascio dell'accertamento ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera a) della legge regionale 15/2013 per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), per il valore corrispondente all'eventuale maggiore o minore costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima contenuti negli elaborati del PUA, adeguandoli al computo metrico estimativo relativo ad ogni singolo stralcio attuativo.

In caso di aggiornamento dei prezzi unitari del computo metrico alla data del rilascio dell'accertamento predetto, l'importo della fidejussione dovrà essere anch'esso aggiornato di conseguenza.

Nei contratti fidejussori deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 secondo comma del codice civile e in deroga all'articolo 1957 del codice civile; l'Istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta alla prima richiesta del Comune con ogni eccezione rimossa, in deroga all'articolo 1945 del codice

civile.

In caso di trasferimento della proprietà degli Immobili, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che i loro successori e avanti causa a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie in sostituzione o ad integrazione e il Comune le abbia accettate, dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato.

#### **Articolo 24 - Cessazione o 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:

- 24.1** avvenuto pagamento del contributo per i costi sostenuti dal Comune di cui all'articolo 21 della Convenzione, per ogni singolo stralcio attuativo;
- 24.2** avvenuta cessione gratuita ovvero avvenuto asservimento delle aree e delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a favore del Comune;
- 24.3** avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere.

La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico si estinguerà all'atto della presa in carico delle opere realizzate. Le garanzie finanziarie relative alla realizzazione delle Opere Monetizzazione si estingueranno secondo quanto previsto dall'articolo 12 della presente Convenzione. Le garanzie finanziarie relative alle Opere Compensative si estingueranno secondo quanto previsto dall'articolo 10 della presente Convenzione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà - previa richiesta del Soggetto Attuatore, corredata dalla documentazione attestante la realizzazione delle opere e previo parere dei competenti uffici - di procedere alla riduzione delle fidejussioni prestate a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione di ogni stralcio attuativo identificato al precedente articolo 18, nella percentuale che sarà indicata dai suddetti uffici competenti, in relazione ad ogni singolo stralcio funzionale approvato e realizzato.

#### **Articolo 25 - Elementi progettuali di massima dell'Intervento.**

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla disciplina normativa del PUA oltre che nel rispetto della vigente disciplina normativa edilizia e urbanistica.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi, saranno possibili senza dover procedere a varianti al PUA.

Le Parti danno atto che in data            la Provincia di Reggio Emilia, il Comune di Reggio Emilia, il Comune di Correggio e il Comune di San Martino in Rio hanno sottoscritto atto di

“Modifica all’Accordo Territoriale relativo all’Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale Prato-Gavassa per la realizzazione dell’impianto di automotive Silk-Fan”, atto che esclude che l’intervento da attuarsi nel comparto “ASP1 - ex Ap8-21 - ASP-N2” integri presupposto per la attuazione dell’APEA nell’ambito produttivo di rilevanza sovracomunale “Prato-Gavassa”, per le motivazioni tutte esposte nella Modifica all’Accordo Territoriale predetto.

Il Soggetto Attuatore è impegnato ad attuare quanto previsto dall’Accordo di Programma anche in ordine ai temi del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale, finalizzati in particolare alla produzione di energia da fonti rinnovabili o assimilate.

#### **Articolo 26 - Agibilità dei fabbricati.**

La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità dei fabbricati previsti dal Piano potrà essere presentata qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, o di collaudo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, con particolare riferimento ai singoli stralci attuativi

Ai fini della presentazione della predetta segnalazione di conformità edilizia e di agibilità, è esclusa la necessità: (i) che siano state previamente collaudate le parti allestite a verde; (ii) che siano stati previamente collaudati i lavori delle Opere Compensazione e delle Opere Monetizzazione.

#### **Articolo 27 - Rapporti tra il Soggetto Attuatore ed i propri successori ed aventi causa.**

Il Soggetto Attuatore, fermo restando quanto previsto dall’Accordo di Programma in ordine alla non trasferibilità del compendio immobiliare e salve le eccezioni previste dal medesimo Accordo di Programma, si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PUA.

A seguito del protocollo d’intesa sottoscritto in data 19 novembre 2015 con PG. n. 55969 del 23 novembre 2015 tra il Comune di Reggio Emilia e la locale Prefettura, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell’edilizia privata e dell’urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o informazione antimafia interdittiva nei confronti del Soggetto Attuatore del PUA o di suoi aventi causa, si procederà alla risoluzione della presente Convenzione nei confronti del soggetto o dei soggetti destinatari dell’interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto della Convenzione dovrà essere ridefinito, stipulando nuovo atto al fine di garantire l’attuazione degli interventi, pubblici e privati, previsti dal PUA.

Nel caso di alienazione di aree lottizzate, il Soggetto Attuatore trasmetterà agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente Convenzione. In questo caso il Soggetto

Attuatore che stipula la presente Convenzione resta solidalmente responsabile nei confronti del Comune di Reggio Emilia per tutti gli obblighi da essa derivanti.

Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad una alienazione unitaria e globale dell'area oggetto della presente Convenzione, potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri ed obblighi relativi senza il permanere della responsabilità solidale.

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

#### **Articolo 28 - Risoluzione ed inadempimento.**

In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli impegni assunti con la presente Convenzione si richiamano le sanzioni legge. Il Comune provvederà all'escussione delle relative fideiussioni nel caso di:

- 28.1** mancata cessione gratuita e/o costituzione di servitù e/o mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), del verde pubblico entro il termine di validità dei permessi di costruire, 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;
- 28.2** mancata realizzazione o non collaudabilità delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti Uffici Tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate o non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto 28.1;
- 28.3** mancata realizzazione o non collaudabilità delle Opere Monetizzazione e delle Opere Compensative; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti Uffici Tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate o non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto 28.1;
- 28.4** mancato pagamento dell'eventuale conguaglio di cui all'articolo 20.

Nelle ipotesi di cui ai punti 28.1 e 28.2 il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di PUA. Il Soggetto Attuatore, proprietario delle aree, autorizza ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'articolo 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 autorizza fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbliga a sostenere le relative spese.

#### **Articolo 29 - 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 o esecuzione della presente Convenzione che non fosse possibile comporre bonariamente, ha giurisdizione, ai sensi dell'articolo 133 comma 1 lettere f), g) del d.lgs. 2 luglio 2010 n. 104, il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna – Sede di Parma.

#### **Articolo 30 - 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'articolo 28 della l. 1150/1942.

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.

Ed io Notaio, richiesto, ho ricevuto questo atto, dattiloscritto per la maggior parte da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e per la minore scritto di mio pugno e ne ho dato lettura ai comparenti i quali lo approvano e unitamente a me Notaio lo sottoscrivono in calce ed a margine come per legge, essendo le ore       .

Consta l'atto di     fogli in esenzione da bollo ai sensi del DRP. 29.09.1973 n. 601 di cui lo scritto occupa     (          ) facciate per intero e quanto in questa        fin qui.