

ALLEGATO A)

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO (PPC) QUALE AMBITO PER PREVISIONI PREGRESSE DEL PRG 2001 DEMANDATE AL POC DA STIPULARSI CON L'IMPRESA STRADA SAN LORENZO SRL PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO RESIDENZIALE IN VIA VECCHI LOC. GAVASSETO.

L'anno duemilaventidue, il giorno_____ del mese di _____in Reggio nell'Emilia, in via Emilia San Pietro 12, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. Notaio in Reggio Emilia, con studio in ...sono personalmente presenti i signori:

- Arch. Elisa Iori, che interviene al presente atto esclusivamente in qualità di dirigente competente, ex art. 52 del vigente Statuto Comunale, domiciliata per la carica presso il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice fiscale n. 00145920351, a quanto segue autorizzato in forza dell'atto del Sindaco P.G. n. 205694 del 10.12.2020, con il quale ,al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali , sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000, le è stato attribuito l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana, di seguito indicato come "*Comune*";

e

il sig..., nato a.....il....., residente in Reggio Emilia, il quale interviene al presente atto esclusivamente nella sua qualità di legale rappresentante p.t. della società "**STRADA SAN LORENZO SRL**" con sede in Reggio Emilia, via Boiardi n° 1, partita IVA 02111060352 (autorizzato alla stipula del presente atto in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data documento che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale) con sede in Reggio Emilia, via Boiardi n.1 (C.F. e Partita IVA 02111060352) quale proprietaria delle aree site in Reggio Emilia, località Gavasseto, Via Anna Frank e Via F.lli Vecchi, catastalmente identificate al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia al foglio 241, mappali 178-179-180-181-182-339-341-340, da ora in poi denominata anche "*Soggetto Attuatore*";

PREMESSO

- che con Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1202 del 27.6.2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) 2001 del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul B.U.R. Emilia Romagna n. 102 del 25.7.2001;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 5.4.2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia, entrati in vigore il 25.5.2011, a seguito di pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 77 del 25.05.2011, così come successivamente integrati e modificati;

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28.10.2013 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC), successivamente controdedotto e approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, con Deliberazione di Consiglio Comunale PG 9170/52 del 17.3.2014, pubblicato sul B.U.R. Emilia Romagna n. 119 del 23.4.2014 ed è stata altresì adottata con il medesimo atto la prima variante al POC, successivamente approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 68 del 13.4.2015; entrata in vigore il 6.5.2015, a seguito di pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 104 del 06.05.2015;

- che le suddette aree di proprietà del Soggetto Attuatore ed oggetto della presente Convenzione sono classificate nelle tavole del PSC nel seguente modo:

1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE: art. 5.9, comma 8: *"Disposizioni particolari relative a previsioni pregresse del PRG 2001"*; e *"AVP ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – TERRITORIO RURALE CAPO IX e CAPO X"*

- che il soggetto attuatore ha presentato in data 18/06/2020, in atti al PG n. 120914, un Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) per intervenire sulle aree sopra citate;

- che deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore (e suoi eventuali aventi causa) per l'attuazione del PPC in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati;

DATO ATTO

- che il PPC in argomento è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav.01: richiesta di parere CQAP – zonizzazione
- Tav.01: inquadramento territoriale
- Tav. 02: assetto della proprietà
- Tav. 02/a: richiesta di parere CQAP tipologia 1-2
- Tav. 02/b: richiesta di parere CQAP tipologia 3-4
- Tav.03: Rilievo planialtimetrico
- Tav. 04: Profili
- Tav.05: Planimetria generale
- Tav. 06: Profili g/r
- Tav. 07: Zonizzazione – dati quantitativi di progetto
- Tav. 08: Planimetria quotata
- Tav. 09: Progetto del Verde
- Tav. 10: Planivolumetrico
- Tav. 11: Profili
- Tav. 12: planimetria rete fognaria acque bianche e nere
- Tav. 13: planimetria rete gas metano e acque potabile
- Tav. 14: planimetria rete ENEL
- Tav. 15: planimetria rete Telecom
- Tav. 16: planimetria rete Illuminazione parcheggio

- Tav. 17: posizionamento area raccolta rifiuti
- Tav. 18: tipologie edilizie
- Tav. 19: foto inserimenti
- Relazione tecnica asseverata 18/05/2019
- Relazione tecnica illustrativa
- Relazione economica finanziaria
- Norme tecniche di attuazione 18/05/2019
- schema di convenzione
- documentazione fotografica
- valutazione previsionale clima acustico
- documento di ValSat
- Relazione geologica pericolosità sismica di base e rischio idraulico per il progetto di variante urbanistica
- che in ottemperanza al Protocollo d'intesa, stipulato in data 19.11.2015 (acquisito agli atti al P.G. n. 55969 del 23.11.2015) tra il Sindaco del Comune di Reggio Emilia ed il Prefetto di Reggio Emilia denominato "*Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica*", con il quale si è stabilito di chiedere le informazioni antimafia di cui agli artt. 84 e segg. del D.Lgs. n. 159/2011 e successive modifiche e integrazioni, relativamente ai soggetti non iscritti alle White List provinciali, e vista la Delibera di Giunta Comunale ID. n. 89/2017, è stata inoltrata alla locale Prefettura tramite la BDNA (.....) la richiesta di informazione antimafia relativa alla società: "STRADA SAN LORENZO SRL" ÷

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

1. Le premesse di cui sopra e quelle del Provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. n.deldi approvazione ai sensi dell'art. 5.6 comma 8 delle NA del PSC , del Progetto Planivolumetrico Convenzionato oggetto della presente Convenzione costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione disciplina la realizzazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato relativo all'ambito urbanizzabile per nuovi insediamenti residenziali (ANS) localizzato in Via A. Franck-Via F.lli Vecchi, loc. Gavasseto, nel Comune di Reggio Emilia, costituito dalle aree censite al Catasto Terreni al foglio 241, mappali 178, 179, 180, 181, 182, 339, 340, 341, di proprietà della società Strada San Lorenzo s.r.l., come sopra rappresentata.

2. Le aree risultano individuate nel PSC come "*Ambiti per previsioni pregresse del PRG 2001 rimandate al POC*", a conferma di previsioni di edificazione introdotte nel P.R.G. 2001 con apposita variante specifica approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 8027/119 del 22/4/2009" (v. comma 8 dell'art. 5.9 del PSC), nonché quali "*AVP ambito agricolo ad alta vocazione produttiva –*

TERRITORIO RURALE CAPO IX e CAPO X”.

3. Il progetto è suddiviso in 12 lotti edificabili come meglio rappresentato nella tav.7 del PPC.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

1. Il Soggetto Attuatore con il presente atto si assume gli oneri e gli obblighi riportati nella presente Convenzione, fino al loro completo assolvimento, salvo quanto di seguito precisato con riferimento all'ipotesi di trasferimento, totale o parziale, della proprietà delle aree oggetto del Progetto Planivolumetrico Convenzionato in questione.

2. In caso di trasferimento, parziale o totale, della proprietà delle aree oggetto della presente Convenzione, gli obblighi qui assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono, nella prima ipotesi (trasferimento parziale), anche ai successori e/o aventi causa, a qualsiasi titolo, del Soggetto Attuatore ed in solido con quest'ultimo, e nella seconda ipotesi (trasferimento totale), in via esclusiva ai successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo del Soggetto Attuatore, i quali si assumeranno quindi integralmente gli oneri e gli obblighi riportati nella presente Convenzione, con conseguente liberazione del Soggetto Attuatore da ogni suo obbligo previsto/nascente dalla presente Convenzione.

3. In relazione a quanto previsto al precedente comma 2 il Soggetto Attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, delle aree oggetto della presente Convenzione, nonché di costituzione sulle aree medesime di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: *“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza della Convenzione stipulata da Strada San Lorenzo s.r.l. con il Comune di Reggio Emilia in data _____ e trascritta in data _____, e si obbliga a rispettare ed adempiere tutte le clausole e le obbligazioni contenute nella suddetta Convenzione, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa Convenzione è relativa all’attuazione del PPC denominato “Via A. Frank-Via F.lli Vecchi”. In particolare prende atto dell’obbligo di costituire a favore del Comune di Reggio Emilia, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, servitù di uso pubblico sui parcheggi di tipo P2 antistanti Via F.lli Vecchi e relativo accesso e marciapiedi, come individuati nella planimetria allegata alla suddetta Convenzione sotto la lett. “B”)”. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dal successore e/o avente causa a qualsiasi titolo del Soggetto Attuatore, ai sensi dell’art. 1341 codice civile, con altresì impegno del medesimo ad inserirla a sua volta negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.*

4. Il Soggetto Attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni atto che generi trasferimento a terzi della proprietà delle aree ricomprese nel PPC oggetto della presente Convenzione.

ART. 4 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

1. La redazione del PPC in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni dell'art. 5.9 "*Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)*" delle NA del PSC, e dell'art. 48.01 delle NA del PRG 2001 "*Aree di Trasformazione urbana (Tu)*" come all'epoca nominato ex TU 28.

Dati del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC):

Superficie territoriale St in proprietà del soggetto attuatore = mq. 9862,00

Sf 9862,00 mq

Uf = 0,20 mq/mq = 1972,40 mq

Se 50% di St = 4931,00 mq

Snr = 986,20 mq

Su = 1972,40 mq

Ve 10% di St = 986,20 mq

Vp 40% di St = 3.944,80 mq da monetizzare

Ip 50% = 6400 mq.

A 40 alberi/ha = 40

Ar 60 arbusti/ha = 120 (vedi tav.7)

Usi previsti:

- U1/1-

Dotazione parcheggi pubblici:

P2 per l'uso insediato U1/1 = 1 mq/4 mq Su = 493,10 mq= POSTI AUTO n.22

N° abitanti =

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

1. Preliminarmente, si dà atto che il Soggetto Attuatore ha già eseguito, a proprie cura e spese ed in conformità a quanto previsto nel Progetto Planivolumetrico Convenzionato, la rimozione e la bonifica del manto di copertura in amianto e lana di roccia dei capannoni esistenti. L'intervento è stato eseguito nell'ottobre del 2015 a cura di una impresa specializzata che ha provveduto oltre che alla rimozione del materiale anche al suo smaltimento, secondo quanto prescritto dalle normative di riferimento (art. 256 D.Lgs. 81/2008).

2. Il Soggetto Attuatore con la sottoscrizione della presente Convenzione assume nei confronti del Comune i seguenti obblighi (qui sinteticamente elencati e meglio disciplinati nei successivi articoli):

a) eseguire la demolizione dei capannoni esistenti e ripristinare il terreno al fine di consentire l'attuazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato;

b) corrispondere il contributo di costruzione di cui al successivo art. 16;

c) progettare e realizzare le seguenti opere:

- infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e cioè le opere di urbanizzazione primaria di cui alle Tavole nn.7-9 e da 12 a 17, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria secondo le modalità previste al successivo art. 9;

- barriera acustica in terra dell'altezza di mt. 1,7 prospiciente via Anna Frank
- ripristino, al termine dei lavori di edificazione dei lotti previsti dal Piano Planivolumetrico Convenzionato, delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle aree eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 9, comma 7, lett. m);

d) stipulare l'atto di costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), secondo quanto meglio specificato al successivo art. 12;

e) effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) asservite all'uso pubblico vi compresa la manutenzione della barriera acustica sopracitata, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 13;

f) monetizzare la quota destinata ad attrezzature e spazi collettivi (U2) e nella misura ed alle condizioni di cui al successivo art. 14;

g) ad assumere i seguenti costi:

- costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al PPC;
- spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;
- costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo art. 24;

h) prestare la necessaria garanzia finanziaria, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 19.

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

1. La presente Convenzione ha una validità di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di esecutività del provvedimento dirigenziale che approva il progetto e la relativa convenzione R.U.A.D. n.del

La realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento (U1) deve essere iniziata prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo relativo ai fabbricati da edificare nei lotti previsti dal Piano Planivolumetrico Convenzionato.

Il Soggetto Attuatore ed i suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano ad adempiere le obbligazioni assunte con la presente Convenzione nei termini previsti nei successivi articoli.

Art. 7 - DEMOLIZIONE DEI CAPANNONI ESISTENTI

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, a proprie cura e spese, in conformità a quanto previsto nel Progetto Planivolumetrico Convenzionato e previo ottenimento del relativo/idoneo titolo abilitativo da richiedersi in concomitanza con la domanda di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, la demolizione dei capannoni esistenti con l'impegno di ripristinare laddove possibile lo stato dei luoghi nel rispetto dell'ambiente all'intorno e delle sue caratteristiche agricole.

ART. 8 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

1. L'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui al successivo articolo 9 è subordinata alla presentazione della domanda di permesso di costruire riguardante il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da redigersi a cura e spese del Soggetto Attuatore entro il termine di 1 anno dalla stipula della presente convenzione.

2. Il Soggetto Attuatore nominerà il progettista del livello esecutivo, il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, nonché il direttore dei lavori.

Il Soggetto Attuatore comunicherà al Comune i nominativi dei suddetti professionisti incaricati ed i relativi compensi saranno corrisposti ai professionisti direttamente dal Soggetto Attuatore.

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

- alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;
- ai capitolati speciali d'appalto del Comune e degli Enti e soggetti titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle normative tecniche e ai regolamenti approvati relativi ad ogni tipologia di opera od impianto in vigore al momento della realizzazione delle opere.

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

ART. 9 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) – ULTERIORI OPERE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi dal Comune, le seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1):

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche in conformità ai pareri di ARPAE e ASL;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica;

In particolare, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui alle precedenti lett.

a), b), c), d) ed e), nonché i relativi allacciamenti agli impianti/reti generali, saranno eseguite/i anche secondo le disposizioni degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti (E.N.E.L., TELECOM, Aziende Municipalizzate, Consorzi ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari, allegate ai

relativi progetti esecutivi, e dagli stessi Enti/soggetti verranno approvate/i a fine lavori, ove necessario.

2. Le suddette infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) saranno realizzate previa richiesta/rilascio del relativo Permesso di Costruire e dei pareri favorevoli e/o dei nulla osta e/o degli atti di assenso comunque denominati, degli Enti o soggetti competenti ed istituzionalmente preposti.

3. Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si obbligano ad avviare i lavori di realizzazione delle suddette infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), entro il termine di 12 (dodici) mesi dal ritiro del relativo Permesso di Costruire e ad ultimare i suddetti lavori entro il termine di 36 (trentasei) mesi dal predetto ritiro del Permesso di Costruire.

4. Qualora le aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture sopradescritte siano di proprietà comunale, il Comune si impegna a renderle immediatamente disponibili per il periodo necessario alla realizzazione delle stesse e autorizza il Soggetto Attuatore ad eseguire le stesse.

5. Il costo delle suddette infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) è attualmente stimato nell'importo complessivo di € 70.162,00 oltre IVA e somme a disposizione, come da relazione economica finanziaria asseverata presentata in data 18.06.2019, e tale importo – o la maggior somma corrispondente all'eventuale effettivo maggiore costo delle suddette infrastrutture, come risultante dal computo metrico estimativo che verrà allegato alla relativa domanda di P.d.C. – verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi relativi all'edificazione dei lotti che compongono il Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

6. Al Comune è riconosciuta la facoltà di prescrivere/consentire l'allacciamento alle suddette infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione al Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di PPC.

7. Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere, non di urbanizzazione, e pertanto non scomputabili:

g) realizzazione di una barriera acustica in terra dell'altezza di mt.1,7 prospiciente via Anna Frank come richiesto da ARPAE;

l) tutte le opere che risultassero necessarie per l'allacciamento alle infrastrutture esistenti, comprese le eventuali opere di adeguamento delle reti tecnologiche che si rendessero necessarie in considerazione del carico insediativo previsto;

m) la messa in pristino delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) eventualmente danneggiate nel corso dei lavori per l'edificazione dei lotti che compongono il Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

ART. 10 - TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E CONTROLLO SULL'ESECUZIONE

1. Tutte le opere inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini previsti nel relativo Permesso di Costruire, salve proroghe

dei suddetti termini richieste dal Soggetto Attuatore (e/o dai suoi aventi causa) ed assentite/concesse dal Comune.

2. Al momento della presentazione della richiesta del suddetto Permesso di Costruire dovrà essere presentata anche la richiesta di autorizzazione agli scarichi (artt. 124 e ss., D.L.vo n. 152/2006);

3. Il Soggetto Attuatore e/o i suoi aventi causa sono tenuti a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori di esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) ed i nominativi delle imprese assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

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

5. Fino al completamento dell'edificazione dei lotti previsti dal Piano Planivolumetrico Convenzionato è fatto obbligo al Soggetto Attuatore ed ai suoi successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne al PPC, con particolare attenzione alla salvaguardia del suolo agricolo in caso di interventi limitrofi al territorio rurale. Si prescrivono in particolare la rimozione tempestiva dei depositi di materiali quando non più necessari, la copertura dei materiali polverosi al fine di evitarne lo spargimento, la copertura di scavi, pozzetti e contenitori al fine di evitare raccolte d'acqua piovana, lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia delle strade di accesso al cantiere qualora siano state imbrattate per effetto dello stesso, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 25. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

6. Il Soggetto Attuatore ed i suoi successori e aventi causa si obbligano altresì alla manutenzione di manufatti, alberature e quant'altro, all'interno del perimetro del Piano Planivolumetrico Convenzionato, non sia previsto in demolizione o rimozione, allo scopo di preservarli in stato di decoro e sicurezza.

7. Durante l'esecuzione dei lavori di esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere in questione..

ART. 11 - COLLAUDO TECNICO E FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

1. I lavori di esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) sono soggetti a vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore che sarà individuato previa intesa e condivisione con il Soggetto Attuatore e successivamente incaricato con atto del Comune.

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

Il 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.

3. Sono a carico del Soggetto Attuatore e/o suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal Collaudatore;

- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli Enti gestori dei servizi di interesse pubblico;

- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;

e, in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare a regola d'arte e rendere funzionali e collaudabili le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), con la precisazione che restano invece a carico del Comune le spese/oneri relative/i al compenso del Collaudatore incaricato come da precedente comma 1.

4. In caso di realizzazione di opere in cemento armato, la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dal Soggetto Attuatore.

5. La richiesta di collaudo finale/definitivo, da parte del Soggetto Attuatore, dovrà essere formulata, a lavori ultimati, con comunicazione scritta da inviare al Comune a mezzo p.e.c. o racc. a/r.

Il Soggetto Attuatore si impegna a mettere a disposizione del Collaudatore tutta la documentazione che venisse richiesta in sede di collaudo.

6. Il certificato di collaudo definitivo dovrà essere emesso – all'esito delle verifiche che il Collaudatore effettuerà in contraddittorio con il Direttore dei Lavori e con il Responsabile del Procedimento designato dal Comune – entro il termine di 6 (sei) mesi successivi alla ricezione della suddetta richiesta.

7. Il Soggetto Attuatore, in caso di esito negativo del collaudo, o comunque, di rilievi del Collaudatore, si impegna ad eseguire tutti i lavori occorrenti, prescritti dal Collaudatore ed idonei ad eliminare le cause impeditive del collaudo o comunque necessari ad affrontare e risolvere i rilievi del Collaudatore.

8. Nel caso in cui il Comune non disponesse il collaudo finale/definitivo entro i 90 (novanta) giorni successivi alla ricezione della suddetta richiesta, sarà facoltà del Soggetto Attuatore fare verificare il completamento, lo stato e la conformità/idoneità/funzionalità delle opere da parte di un ingegnere da nominarsi, su istanza del Soggetto Attuatore, dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Emilia. La relazione che verrà redatta dall'ingegnere così nominato terrà luogo del certificato di collaudo definitivo.

ART. 12 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1)

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune, successivamente al rilascio del relativo

certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, sulle aree destinate/adibite ad infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui al precedente art. 9, comma 1, Lett. f), consistenti nell'area destinata a parcheggi di tipo P2 antistante Via F.lli Vecchi e relativo accesso e marciapiedi, attualmente censita al foglio Foglio 241 mappale 339-341 (parti) e individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la lett. "B", previo frazionamento catastale e con apposito atto notarile, entrambi a cura e spese del Soggetto Attuatore.

2. La stipula dell'atto/atti di costituzione di servitù di uso pubblico a favore del Comune, di cui sopra, avverrà entro il termine di 3 (tre) mesi dal rilascio del certificato di collaudo definitivo delle relative opere.

3. L'atto di costituzione di servitù ad uso pubblico dovrà essere perfezionato, a cura e spese del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa, prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCCEA) afferente i fabbricati da edificare nei lotti che compongono il Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

ART. 13 - OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere asservite all'uso pubblico, intendendosi con ciò qualsiasi intervento di riparazione o rifacimento necessario per l'utilizzo pubblico in piena sicurezza delle stesse, di cui al precedente art.12, sarà a carico del soggetto attuatore, fatta eccezione per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui alle precedenti lett. a), b), c), d) ed e) dell'art. 9 e che insistono su aree pubbliche o asservite all'uso pubblico, che rimarranno in capo agli Enti e/o soggetti istituzionalmente preposti alla loro gestione, a partire dalla formale presa in carico delle stesse tramite redazione e sottoscrizione di apposito verbale di consegna e presa in carico.

2. Per tutto il periodo antecedente al collaudo e per il periodo ricompreso tra il collaudo e la presa in carico da parte del Comune e/o degli Enti e/o soggetti istituzionalmente preposti, resta a carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa, anche la fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione e le operazioni di pulizia e sgombero neve.

3. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé ed i successori e aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria anche della barriera acustica in terra dell'altezza di mt.1,7 prospiciente via Anna Frank.

4. Il Soggetto Attuatore si impegna a fare inserire per esteso le suddette clausole (e relativi obblighi) negli eventuali atti di trasferimento, totale o parziale, della proprietà delle aree oggetto del Progetto Planivolumetrico Convenzionato di cui alla presente Convenzione.

ART. 14 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

1. Le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) che competono all'intervento di trasformazione oggetto della presente Convenzione e che non vengono cedute assommano a complessivi mq. 3.944,80.

2. Dette aree sono monetizzate al costo tabellare complessivo di €. 42,10 al mq., di cui €. 6,00 (sei/00) per il costo di realizzazione del verde e €. 36,10 per il costo dell'area, così come previsto dagli appositi provvedimenti. Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente: mq. 3.944,80. x €/mq.42,10 = €. 166.076,00.

3. La suddetta somma viene corrisposta contestualmente alla stipula della presente Convenzione , a titolo di monetizzazione, in luogo della cessione e sistemazione delle aree a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2).

ART. 15 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

1. Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), dovrà corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo delle opere stesse.

2. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dal Comune e connessi alle attività e agli incarichi del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, gli attuatori dovranno provvedere al versamento dell'eventuale congruo del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 11.

ART. 16 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione per il rilascio dei titoli abilitativi relativi all'edificazione dei lotti che compongono il Progetto Planivolumetrico Convenzionato verrà corrisposto, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative vigenti, al momento del rilascio del permesso di costruire.

2. Le parti danno atto che il soggetto attuatore si assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria come evidenziate sugli elaborati del PPC.

3. In sede di rilascio del permesso di costruire dei singoli fabbricati si provvederà ad effettuare lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, come da precedente art. 9; a fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà versato da parte del Comune al soggetto attuatore.

4. Per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria, gli stessi sono dovuti e vengono corrisposti in base alle normative e tariffe/tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione dei predetti titoli abilitativi.

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

Art. 17 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO EDIFICATORIO – RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

1. L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base al Piano Planivolumetrico Convenzionato

presentato dal Soggetto Attuatore ed è subordinata al rilascio di appositi Permessi di Costruire per i fabbricati previsti nei 12 lotti del PPC in questione.

2. La richiesta dei Permessi di costruire contempla la presentazione di un pre-progetto unitario a cui i successivi Permessi di costruire dovranno uniformarsi.

Il pre-progetto unitario preciserà le caratteristiche architettoniche dei singoli edifici, dei relativi lotti edificabili con relative aree cortilive, le rispettive superfici utili e di servizio.

3. Le superfici utili edificabili riportate nel Piano Planivolumetrico Convenzionato potranno essere modificate in sede di pre-progetto unitario, nel rispetto della superficie utile complessiva prevista. 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 Piano Planivolumetrico Convenzionato

4. Le parti danno atto che per i singoli fabbricati deve essere previsto un pozzetto degrassatore a servizio dello scarico proveniente dalle cucine.

5. L'intervento riferito all'edificio tutelato di cui alla scheda R4_31D25 del RUE dovrà essere realizzato nel rispetto dell'art. 51 delle NA del RUE vigente.

Art. 18 - PRESENTAZIONE DELLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ DEI FABBRICATI.

1. La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) dei fabbricati da realizzare nei 12 lotti previsti dal Piano Planivolumetrico Convenzionato potrà essere presentata qualora sia stata certificata dal Collaudatore la completa esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) al loro diretto servizio.

2. In caso di realizzazione dei singoli fabbricati in tempi diversi e/o in base a distinti Premessi di Costruire, potranno essere presentate le relative segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità, ai sensi dell'art. 25 della L.R 15/2013, qualora i competenti Uffici Tecnici Comunali accertino la regolarità, la funzionalità e l'utilizzabilità delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di pertinenza dei fabbricati per i quali viene presentata la SCCEA e siano state completate le eventuali parti comuni relative al/ai fabbricato/i in questione.

ART. 19 - GARANZIE FINANZIARIE

1. Il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione e per la corretta realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui al precedente art. 9, si obbliga a prestare, al momento del ritiro del relativo Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, fideiussione bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un istituto di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle suddette infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), così come risulterà dal computo metrico estimativo asseverato allegato al progetto di PDC.

2. Il soggetto attuatore in luogo del contestuale pagamento delle somme dovute a titolo di monetizzazione di cui al precedente art. 14, presta pertanto contestualmente alla stipula della

presente convenzione, apposita fideiussione bancaria o assicurativa di € 166.076,00= pari alla somma dovuta a titolo di monetizzazione, in luogo della cessione e sistemazione delle aree a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2). Tale fideiussione verrà svincolata con le modalità di cui al successivo art. 20 comma 3.

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

4. In caso di trasferimento, totale o parziale, della proprietà delle aree oggetto del Piano Planivolumetrico Convenzionato di cui alla presente Convenzione, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo del Soggetto Attuatore, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione di quelle prestate dal Soggetto Attuatore .

ART. 20 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

1. La garanzia finanziaria relativa alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e di cui al precedente art. 19 comma 1 verrà svincolata con formale comunicazione del Comune, al verificarsi delle seguenti condizioni:

a) avvenuta verifica della regolare esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e rilascio del certificato di collaudo (U1);

b) avvenuta stipula dell'atto notarile di costituzione di servitù di uso pubblico delle/sulle aree/opere destinate/costituenti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), a favore del Comune.

2. Si precisa tuttavia che, su motivata istanza da parte del Soggetto Attuatore e/o di suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, la suddetta fideiussione potrà essere ridotta in misura proporzionale all'avvenuto completamento e collaudo di una porzione funzionale autonoma delle suddette infrastrutture per l'urbanizzazione.

3. La garanzia finanziaria di cui al precedente art. 19 comma 2 verrà svincolata ad avvenuto pagamento in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione e ammontante a € 166.076,00=.

ART. 21 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

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

a) la mancata richiesta entro i termini di cui al precedente art. 6 comma 2 del titolo abilitativo ivi previsto per le infrastrutture al servizio dell'insediamento comporta, qualora vi siano opere di interesse generale, l'applicazione di una penale di € 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà all'escussione della relativa fideiussione prestata per l'esecuzione delle opere.

b) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) nei termini di cui al precedente art. 6 comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 25 per la realizzazione delle opere.

ART. 22 - INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE

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

2. In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 10 comma 5 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare al Soggetto Attuatore od i suoi aventi causa una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbligano a sostenere le relative spese.

3. Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 21, Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione di cui al precedente art.19 nel caso di:

a) mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro i tempi stabiliti dalla presente Convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato, in contraddittorio con il Direttore dei Lavori e con il Soggetto Attuatore, applicando i prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A. di Reggio Emilia;

b) non collaudabilità delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal Collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

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

ART. 23 - RICHIAMI NORMATIVI E CONTROVERSIE

1. 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.

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

ART. 24 - ONERI E SPESE

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

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed agli atti successivi occorrenti all'attuazione/esecuzione della presente Convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore (e/o dei suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo), che invoca a proprio favore tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui all'art. 22.