

ALLEGATO A

SCHEMA CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE FUORI COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA VIABILITÀ DELL'AREA PRODUTTIVA DI MANCASALE SOTTO SOGLIA COMUNITARIA

L'anno, il giorno..... del mese di,

in Reggio Emilia, in via,

davanti a me, Notaio in, iscritto/a nel Ruolo del Distretto Notarile di

sono presenti:

ELISA IORI, nata a Reggio Emilia il per la carica domiciliata presso la sede della residenza municipale del Comune di Reggio Emilia, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua esclusiva qualità di Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana del Comune di Reggio Emilia, nel nome, per conto ed in rappresentanza del:

"COMUNE DI REGGIO EMILIA", con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1 (codice fiscale: 00145920351),

a norma di Statuto e del vigente "Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi" di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, tale nominata in forza di attribuzione di incarico dirigenziale del Sindaco del Comune di Reggio Emilia in data 10.12.2020, P.G. n. 205694, con decorrenza dal giorno 14.12.2020 fino alla scadenza del contratto - che in copia autentica, qui si allega sotto la lettera "A" - ed al presente atto espressamente autorizzata in forza del provvedimento dirigenziale RUAD n.del

e

Il Sig. _____, domiciliato/a in _____, via codice fiscale dichiarato, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società CCFS IMMOBILIARE S.P.A. con sede in Reggio nell'Emilia, via Meuccio Ruini 74/d, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal n. 01592520363 di iscrizione, P.IVA: 04171050372, nonché dal n. 242088 del R.E.A., autorizzato con

D'ora in poi denominato "soggetto attuatore"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Il provvedimento dirigenziale RUAD n. ___ di approvazione del progetto esecutivo delle opere fuori comparto di riqualificazione della viabilità dell'area produttiva di Mancasale e funzionali al comparto di PUA denominato PUA 6 costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la sola regolamentazione della realizzazione delle opere al di fuori del comparto PUA 6 di cui alla SCIA P.G. n. 260012 del 2.12.2021 ma ad esso funzionali, composto dagli elaborati elencati in premessa e nelle premesse del provvedimento dirigenziale RUAD ____, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e accettare.

Il progetto delle opere fuori comparto riguarda aree di proprietà del Comune di Reggio Emilia che vengono messe a disposizione del soggetto attuatore per gli interventi in oggetto.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

Il soggetto attuatore, fermo restando gli obblighi e oneri dallo stesso assunti nell'ambito della convenzione attuativa del piano urbanistico PUA6, stipulata il 31.3.2016, con il presente atto si assume gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

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

ART. 4 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Ai sensi della legislazione vigente, e ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001, il soggetto attuatore si obbliga, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a progettare e realizzare, a scemto totale del contributo di costruzione di cui al PDC P.G. n.187547/2021, le seguenti opere di riqualificazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione:

- intervento di rifacimento dei marciapiedi su Via Bovio, con contestuale rifacimento del manto di usura della strada e della segnaletica orizzontale, nonché sostituzione dei pali di illuminazione con le modalità e la tempistica di cui ai successivi artt.5 e 8;
- interventi di riparazione e manutenzione degli impianti esistenti sui varchi di accesso all'area industriale di Mancasale (via Lama, Rotonda uscita casello A1 - corsia ingresso, Corsia in ingresso alla stazione AV, via Petrella, via Majorana, via Di Vittorio, via Bovio, via Botticelli, via SS. Grisante e Daria e via Ferrari), con le modalità e la tempistica di cui ai successivi artt. 5 e 8.

- ad assumere i seguenti costi:

- 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. 14;

- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 11.

ART. 5 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La presente convenzione ha una validità di anni 3 (tre), a decorrere dalla data di esecutività della determinazione dirigenziale che approva il progetto delle opere fuori comparto di riqualificazione della viabilità dell'area produttiva di Mancasale.

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegnano ad ultimare le opere fuori comparto entro il termine massimo di mesi 36 (trentasei) dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 13.

ART. 6 - OPERE FUORI COMPARTO

Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa a realizzare, su area di proprietà comunale, le opere fuori dal comparto denominato PUA 6 ad esso funzionali, in conformità alla SCIA in atti al P.G. n. 260012/2021 relativa alle opere di urbanizzazione fuori comparto per la riqualificazione via Bovio.

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi di cui alla citata SCIA P.G. n. 260012/2021, le opere fuori comparto di seguito elencate:

- rifacimento dei marciapiedi su Via Bovio, con demolizioni di quelli esistenti; il marciapiede sul lato nord verrà portato da m 1,20 a m 1,50 con rifacimento totale delle parti mancanti e posa di cordolo cementizio, massetto in calcestruzzo con armatura in rete elettrosaldata e manto di usura in conglomerato bituminoso di 3 cm;

- rifacimento di tutto il manto di usura della strada con riposizionamento di caditoie e pozzetti in quota, rifacimento della segnaletica orizzontale su tutta la via e sostituzione dei pali di illuminazione;

- interventi di riparazione e manutenzione degli impianti esistenti sui varchi di accesso all'area industriale di Mancasale (via Lama, Rotonda uscita casello A1 - corsia ingresso, Corsia in ingresso alla stazione AV, via Petrella, via Majorana, via Di Vittorio, via Bovio, via Botticelli, via SS. Grisante e Daria e via Ferrari).

Considerato che le aree necessarie alla realizzazione delle opere sopra descritte sono di proprietà comunale, il Comune si impegna a renderle immediatamente disponibili per il periodo necessario alla realizzazione delle stesse e autorizza i soggetti attuatori ad eseguire le stesse.

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

ART. 7 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE FUORI COMPARTO

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere fuori comparto sono state definite nel progetto esecutivo depositato agli atti al P.G. n.260012/2021.

Il progetto esecutivo dovrà essere conforme:

- alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;
- alle normative tecniche e ai regolamenti approvati relativi ad ogni tipologia di opera od impianto in vigore al momento della realizzazione delle opere.

Le opere fuori comparto 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.

Il cronoprogramma dei lavori dovrà essere definito in accordo con i competenti Uffici del Comune.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa dovrà provvedere a consegnare su supporto informatico, secondo le modalità che il Comune indicherà, il progetto esecutivo delle opere fuori comparto e, una volta terminato l'intervento, dovranno produrre al Comune, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere come costruite.

In sede di presentazione del progetto delle opere fuori comparto, sarà inoltre nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle opere fuori comparto" scelto fra i tecnici del Comune, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica e al collaudo, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse.

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

ART. 8 - MODALITÀ DI ESECUZIONE OPERE FUORI COMPARTO

Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle opere fuori comparto precedentemente identificate, le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Tutte le opere inerenti le opere fuori comparto dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini previsti nel relativo titolo abilitativo.

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa sono tenuti a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate.

ART. 9 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE FUORI COMPARTO

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori comparto citate all'art. 4 della presente convenzione, dovrà essere presentato il certificato di regolare esecuzione ricorrendo le condizioni di cui all'art. 102 comma 2 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e artt. da 215 a 237 del DPR 207/2010.

Il Responsabile Coordinatore alla Sicurezza sarà nominato a cura e spese del soggetto attuatore entro la data di inizio dei lavori.

Il soggetto attuatore ed il suo successore o avente causa è tenuto a comunicare al Responsabile dell'Intervento la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere fuori comparto, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Responsabile dell'Intervento ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

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

Il direttore lavori sarà tenuto a monitorare e seguire i lavori rendicontando al Comune sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze, per le eventuali sanzioni o penali.

Il Comune, nella persona del Responsabile del Procedimento, si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere anche direttamente oltre che tramite il Collaudatore incaricato.

Sono a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal DL e/o dal Comune di Reggio Emilia

- e, in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare a regola d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere fuori comparto.

L'importo relativo alle opere fuori comparto di riqualificazione deve essere adeguatamente documentato prima del deposito del certificato di regolare esecuzione. La documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazioni.

Il certificato di regolare esecuzione è emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione delle prestazioni oggetto del contratto.

Una volta emesso il certificato di regolare esecuzione delle opere, le opere saranno contestualmente prese in carico dal Comune di Reggio Emilia e sarà svincolata la garanzia finanziaria, in conformità a quanto previsto dal successivo art. 12.

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

Qualora in sede di verifica finale 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 dai soggetti attuatori nei tempi indicati nel titolo abilitativo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese delle ditte attuatrici.

In tal caso i Servizi competenti, riscontrate le difformità e/o i ritardi come da apposito referto tecnico redatto a cura del Collaudatore, provvederanno ad applicare le penali di cui al successivo art. 14.

ART. 10 - SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE NELL'AMBITO DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE FABBRICATO ARTIGIANALE SU UA2.1 LOTTO 2

Visto il computo metrico allegato al Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione fuori comparto funzionali alla riqualificazione della viabilità dell'area produttiva di Mancasale, sottoscritto dal progettista incaricato, ed allegato alla SCIA P.G. n. 260012/2021, il costo stimato per la esecuzione delle opere di riqualificazione è pari a € 110.536,96 (Euro centodiecimilacinquecentotrentaseivirgolanovantasei), IVA, oneri per la sicurezza e spese di progettazione esclusi.

Pertanto, ai sensi del punto 6 della Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018 e della Deliberazione del Consiglio Comunale ID. n. 75/2019 e relativo allegato A), di recepimento della stessa, è consentito lo scomputo dell'importo massimo di € 109.777,22 dal contributo di costruzione complessivamente dovuto (relativo alle voci U2 oltre che per usi direzionali U2/1 per

PUA di insediamenti produttivi) per il rilascio dei titoli abilitativi degli edifici che insistono sulla UA2.1 LOTTO 2.

Le parti danno atto che in sede di stipula della convenzione del PUA6 è già stato previsto lo scomputo degli oneri di U1 da parte degli attuatori.

La quantificazione degli oneri comunali è stata desunta dai prospetti riepilogativi, allegati alla suddetta SCIA P.G. n. 260012/2021.

Detta somma ammonta a complessivi € 109.777,22 di cui al permesso di costruire P.G. n. 187547/2021 relativo alla UA2.1 LOTTO 2, interamente da corrispondere e così suddivisa:

a) € 48.678,98 per oneri di urbanizzazione secondaria usi U16, U3.2, U1;

b) € 61.098,22 quale contributo di costruzione per usi direzionali U2/1.

Le parti infine danno atto che:

- l'ammontare del contributo di costruzione dovuto per il titolo edilizio sopracitato e che godrà dello scomputo delle somme corrispondenti alle opere da eseguirsi è complessivamente pari a € 109.777,22,
- stante che il complessivo valore dei computi metrico estimativo delle opere da realizzarsi fuori comparto è pari a € 110.536,96, tale somma verrà interamente scomputata dal contributo di costruzione sopra dovuto, fino alla decorrenza dell'ammontare del contributo di costruzione.

A fine lavori e ad avvenuto collaudo, il Comune dovrà accertare, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti. La rendicontazione finale delle spese sostenute è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate.

ART. 11 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore, contestualmente alla stipulazione della stessa, presta a favore del Comune la seguente fideiussione bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle opere fuori comparto risultante dal computo metrico estimativo e quadro economico degli interventi di riqualificazione, allegato alla presente convenzione nonché alla SCIA P.G. n. 260012/2021 per un totale di € 110.536,96, arrotondati a € 110.537,00 (Euro centodiecimilacinquecentotrentasette/00).

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

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

ART. 12 - CESSAZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

La garanzia finanziaria relativa agli interventi delle opere fuori comparto verranno svincolate con formale comunicazione del Comune, ad avvenuta presentazione del certificato di regolare esecuzione e avvenuta presa in carico delle opere garantite da parte del Comune di Reggio Emilia.

ART. 13 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

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

a) La mancata ultimazione delle opere fuori comparto oggetto della presente convenzione nei termini di cui al precedente art. 5 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. 11 per la realizzazione delle opere.

ART. 14 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

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

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 3 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 obbligano a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto al precedente art. 13, Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) non collaudabilità delle opere fuori comparto; 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 collaudate. In tal senso 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, si procederà all'escussione della garanzia prestata.

Nelle ipotesi di cui al punto a), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili.

ART. 15 - CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, trovano applicazione le disposizioni della normativa vigente, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

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

ART. 16 - ONERI E SPESE

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

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

Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui ai precedenti artt.13-14.

ART. 17 - SICUREZZA E RISERVATEZZA, PRIVACY E TUTELA DELLE INFORMAZIONI

Le parti sottoscriventi tratteranno (manualmente, informaticamente o elettronicamente), i reciproci dati e/o di terzi di cui verranno in possesso, nel rispetto della normativa vigente e per l'esecuzione degli obblighi, delle finalità e dei tempi assunti con la presente convenzione.

Entrambe le parti dichiarano di consentire al trattamento dei propri dati.

Per quanto concerne il Comune, si informa che, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, il Comune di Reggio Emilia, con sede in Piazza Prampolini, 1 tel. 0522/456111, è il Titolare dei dati personali e si impegna a rispettare il carattere riservato delle informazioni fornite. Tutti i dati forniti saranno trattati solo per le finalità connesse e strumentali alla presente convenzione, nel rispetto delle disposizioni vigenti. Il Responsabile della protezione dei dati personali del Comune di Reggio Emilia ha sede a Reggio Emilia, Piazza Prampolini n°1, cap 42121, Tel. 0522/456111, indirizzo mail: dpo@comune.re.it. La privacy policy del comune di Reggio Emilia è consultabile al seguente link: <http://www.municipio.re.it/privacy>.

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma)_____

Per ...

(firma)_____

il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute negli artt. 13-14 della presente convenzione.