COMUNE DI
REGGIO EMILIA

Area Pianificazione Strategica I Servizio Pianificazione e Qualità Urbana

Via Emilia San Pietro, 12 – 42121 Reggio Emilia
tel 0522 456349 - fax 0522 456144

ALLEGATO A) ALLA DELIBERAZIONE C.C. PG. N. 38803/2014

SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) / PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO (PPC)

COMPORTANTI LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTO SOGLIA COMUNITARIA

LEGENDA:

- PUA = Piano Urbanistico Attuativo ex L.R. 20/2000
- PPC = Progetto Planivolumetrico Convenzionato
- INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) = opere di urbanizzazione primaria
- ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2) = opere di urbanizzazione secondaria

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DEL PUA / PPC DENOMINATO _____

Il giorno ___ il mese ___ dell'anno ___, in Reggio Emilia,

tra

Il Sig. / La Sig.ra _____, domiciliato/a per la carica presso il Comune di cui appresso, il/la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, codice fiscale e P. IVA 00145920351 , e ciò nella Sua qualità di _____ dello stesso, a questo atto autorizzato/a dall'art. _____del Regolamento d'Organizzazione e dall'atto del Sindaco in data _____, n. _____;

e

Il Sig. / La Sig.ra _____, 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 _____;

D'ora in poi denominati "soggetti attuatori"

PREMESSO

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale 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;

- che con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 9602/51 del 25/03/2013 é stata approvata la variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), pubblicata sul BURER n. ____ del _____;

- 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 con Deliberazione di Consiglio Comunale PG 9170/52 del 17/03/2014, pubblicato sul BURER del 23/04/2014;

- che detta area è classificata nelle tavole del PSC, del RUE e del POC nel seguente modo:

1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

   _____

   _____

   _____

2) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

   _____

   _____

   _____

3) PIANO OPERATIVO COMUNALE

   _____

   _____

- che i soggetti attuatori hanno sottoscritto in data _____ l'atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e relativi allegati, parte integrante del primo POC;

- che i soggetti attuatori hanno presentato in data GG/MM/AAAA, PG n. _____, un progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) / Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) per intervenire sull'area sopraccitata;

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

DATO ATTO

- che il PUA / PPC è costituito dai seguenti elaborati[1]:

  - _____

  - _____

  - ...

- che l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - <u>PREMESSE DEL PRESENTE ATTO</u>

Le premesse della Deliberazione Consiliare / Deliberazione di Giunta Comunale / Determina Dirigenziale di approvazione del PUA / PPC costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - <u>OGGETTO DELLA CONVENZIONE</u>

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) / del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) in argomento (PUA _____ / PPC _____), composto dagli elaborati elencati in premessa, che i soggetti attuatori dichiarano di ben conoscere e accettare.

I soggetti attuatori sono proprietari dell'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento, che a seguito del tipo di frazionamento n°_____ del _____ è censita al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio _____, mapp. _____, di estensione pari a mq. _____;

All'interno del comparto sono inoltre presenti aree demaniali / aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune o di altri Enti territoriali, e precisamente le aree censite al foglio _____ mapp. _____, di estensione pari a mq. _____, di proprietà _____, per le quali è stato ottenuto il nulla osta all'intervento senza acquisizione della capacità edificatoria / delle quali è stata acquisita la capacità edificatoria.

ART. 3 - <u>NORMATIVA E DATI PROGETTUALI</u>

La redazione del PUA / PPC in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni del POC approvato e dell'Atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato in data_____ rep. _____, che si intende integralmente richiamato.

<u>Dati del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) / Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC)</u>

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti attuatori = mq. _____

Superficie territoriale St in proprietà del Comune = mq. _____

[1] *(individuare gli elaborati che sono stati modificati a seguito di osservazioni/prescrizioni dei privati o degli Enti/autorità ambientali competenti)*

Superficie territoriale St in proprietà di altri Enti Pubblici = mq. _____

St di riferimento per l'applicazione dell'indice DE[2] = mq. _____

Diritto Edificatorio DE = mq./mq. St _____

Sc relativa al Diritto Edificatorio DE = mq. _____

Sc relativa alla delocalizzazione DELOC = mq. _____

Sc relativa alla realizzazione di ERS = mq. _____

Superficie fondiaria Sf relativa al DE = mq. _____

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf relativo al DE = mq./mq. _____

Superficie fondiaria Sf relativa all'ERS = mq. _____

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf relativo all'ERS = mq./mq. _____

Servizi e Verde Pubblico SVP = ___% della St pari a mq. _____

di cui da realizzarsi mq. _____

da monetizzare mq. _____

Sc relativa a attrezzature private per lo sport e la ricreazione sul Ve = mq. _____

Usi previsti:

- _____ mq. _____;

- _____ mq. _____;

- ...

Numero alloggi di edilizia libera inerenti il DE: ___

Numero alloggi ERS: ___

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) in progetto: _____

N° abitanti[3] = ___

N° addetti[4] = ___

ART. 4 - <u>OBBLIGHI GENERALI</u>

I soggetti attuatori con il presente atto si assumono gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

I soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai medesimi si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni ci cui al successivo comma.

I Soggetti attuatori si obbligano ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data _____ e trascritta in data _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del PUA / PPC _____". Tale clausola dovrà essere specificamente approvata

---

[2] *(con eventuale esclusione delle aree prive di capacità edificatoria o per le quali la stessa non è stata acquisita a seguito di esplicita rinuncia allo sfruttamento da parte della relativa proprietà)*

[3] *(il numero degli abitanti viene calcolato sulla base della presente formula: _____)*

[4] *(il numero degli addetti viene calcolato sulla base della presente formula: _____)*

dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 C.C, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

I soggetti attuatori si obbligano a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PUA / PPC.

Gli aventi causa a qualsiasi titolo dei soggetti attuatori e firmatari della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di questi ultimi anche in riferimento alle verifiche antimafia.

Relativamente alle aree oggetto di cessione gratuita al Comune / asservimento all'uso pubblico, i soggetti attuatori e loro aventi causa si obbligano a mantenerne la titolarità fino alla stipula del relativo atto di trasferimento della stesse a favore del Comune / asservimento all'uso pubblico. Pertanto non sono consentiti il frazionamento e l'alienazione di tali aree a favore degli acquirenti delle singole unità edilizie o immobiliari.

Qualora il Comune verifichi la sussistenza di una o più cause che danno luogo alla comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del promittente acquirente, comunica ai soggetti attuatori che qualora venga perfezionata la compravendita, la presente convenzione si risolverà di diritto.

ART. 5 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI [5]

Ai sensi della legislazione vigente, i soggetti attuatori, per la realizzazione del presente PUA / PPC, si obbligano [6] nei confronti del Comune:

- a cedere gratuitamente:

  - le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e/o a costituire servitù di uso pubblico sulle stesse;
  - le aree per attrezzature e spazi collettivi (U2);
  - le aree per dotazioni ecologico-ambientali;
  - le aree per la realizzazione dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS);

- a effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle seguenti aree[7]:

  - ___;
  - ___;
  - ___;

- a monetizzare:

  - per intero / in parte le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi (U2) alle condizioni di cui al successivo art. ____;
  - la quota di ERS secondo le modalità di cui al successivo art. ____;[8]

- a corrispondere il saldo dei seguenti contributi:

  - contributo per la realizzazione di alloggi destinati ad ERS di cui al successivo art. ____;[9]
  - contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale e/o per dotazioni ecologiche e ambientali di cui al successivo art. ____;
  - contributo per la valorizzazione e il sostegno del piccolo commercio dei Centri Storici di cui al successivo art. ____;[10]

---

[5] *(cancellare le voci che non ricorrono)*

[6] *(cancellare gli obblighi che non sono pertinenti)*

[7] *(in caso di servitù di uso pubblico o cessione con manutenzione a carico dei privati)*

[8] *(qualora la Sc prevista sia inferiore a 500 mq)*

[9] *(tale contributo è dovuto nel caso di interventi di riqualificazione e di realizzazione di insediamenti di attività industriali, artigianali, commerciali e ricreative)*

[10] *(tale contributo è dovuto per interventi a destinazione d'uso prevalentemente commerciale per una Sv>_____mq.)*

- acquisto di crediti volontari di carbonio di cui al successivo art. ____;
- contributo di costruzione di cui al successivo art. ____;

- a progettare e realizzare le seguenti opere:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto individuate come opere pubbliche di interesse generale alla tavola ___ del PUA / PPC, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.____;
- le restanti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.____;
- la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro e/o fuori comparto di cui al successivo art.____;
- le dotazioni ecologico-ambientali, con le modalità e la tempistica di cui ai successivi artt.____;
- l'edificio/gli edifici destinato/i a ERS con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.____;
- tutte le opere di bonifica delle aree e dei fabbricati eventualmente necessarie per l'esecuzione degli interventi edilizi secondo quanto meglio specificato al successivo art. ____;
- il ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle aree a verde pubblico, entro e fuori comparto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi, secondo quanto meglio specificato al successivo art. ____;
- altro _____.

- ad assumere i seguenti costi:

- costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico-amministrativo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico, di competenza del Comune, di cui al successivo art.____;
- costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al PUA / 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.____;

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

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

La presente convenzione ha una validità di anni _____ (_____)[11], a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA / dalla data di stipula della convenzione del PPC approvato con Determina Dirigenziale.

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

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

I soggetti attuatori e loro aventi causa si obbligano a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione dell'ERS nel termine massimo di mesi _____ (_____) dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA / dalla data di stipula della convenzione del PPC approvato con Determina Dirigenziale. [12]

---

[11] *(in cifre ed in lettere il numero degli anni da modificare secondo la complessità del PUA / PPC, con un massimo di anni 10, ulteriormente prorogabili sulla base della normativa vigente)*

[12] *(qualora l'ERS sia da realizzarsi da parte dei privati)*

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

I soggetti attuatori e loro aventi causa si obbligano, contestualmente alla realizzazione di una quota di edilizia a libero mercato, a provvedere alla realizzazione di una quota pari o superiore di ERS fino al completamento del programma di edificazione della stessa.

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegnano:

- ad intraprendere i lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro mesi _____ (_____)[13] dalla data di inizio dei lavori delle opere destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. ___;
- ad ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico entro il termine massimo di mesi ____ (_____)[14] dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. ___.

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

Qualora la cessione venga effettuata con successivo atto, a seguito del rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree e gli immobili oggetto di cessione gratuita al Comune dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrate) che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree all'Amministrazione Comunale.

La proprietà deve pertanto garantire la piena titolarità e la libera disponibilità delle aree e degli immobili suddetti, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, sostenendo le relative spese di cancellazione.

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

1ª ipotesi: cessione contestuale alla stipula

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori cedono al Comune, a titolo gratuito, le aree destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) identificate identificate come opere pubbliche di interesse generale alla tavola _____ del PUA / PPC, localizzate all'interno e/o all'esterno del comparto, censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio ___ con i mappali _____, estese mq. _____ come da tipo di frazionamento n. _____ del _____, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori cedono al Comune, a titolo gratuito, le restanti aree destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) indicate all'allegato _____ alla presente convenzione, localizzate all'interno e/o all'esterno del comparto, censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio ___ con i mappali _____, estese mq. _____ come da tipo di frazionamento n. _____ del _____, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2ª ipotesi: cessione non contestuale alla stipula[15]

---

[13] *(in cifre ed in lettere il numero dei mesi da stabilire secondo la complessità delle opere da realizzarsi e agli eventuali stralci funzionali)*

[14] *(in cifre ed in lettere il numero dei mesi da stabilire secondo la complessità delle opere da realizzarsi e agli eventuali stralci funzionali)*

[15] *(le aree oggetto di cessione posticipata devono in ogni caso essere frazionate, salvo casi di impossibilità oggettiva legata alla presenza di fabbricati)*

I soggetti attuatori si impegnano a cedere al Comune, a titolo gratuito, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree e le opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate come opere pubbliche di interesse generale alla tavola _____ del PUA / PPC, localizzate all'interno e/o all'esterno del comparto, censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio _____ mapp. _____, estese mq. _____ come da tipo di frazionamento n. _____ del _____, con apposito atto notarile a propria cura e spese.

I soggetti attuatori si impegnano a cedere al Comune, a titolo gratuito, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le restanti aree e opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate alla tavola _____ del PUA / PPC, localizzate all'interno e all'esterno del comparto, censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio _____ mapp. _____, estese mq. _____ come da tipo di frazionamento n. _____ del _____, con apposito atto notarile a propria cura e spese.

ART. 9 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1)[16]

1ª ipotesi: costituzione di servitù contestuale alla stipula

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori costituiscono servitù di uso pubblico a favore del Comune sulle aree destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), localizzate all'interno e all'esterno del comparto, censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio ___ con i mappali _____ estese mq. _____ come da tipo di frazionamento n. _____ del _____, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2ª ipotesi: costituzione di servitù non contestuale alla stipula[17]

I soggetti attuatori si impegnano a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate alla tavola _____ del PUA / PPC, censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio _____ mapp. _____, estesi mq. _____ come da tipo di frazionamento n. _____ del _____, con apposito atto notarile a propria cura e spese.

L'atto di costituzione di servitù ad uso pubblico dovrà essere perfezionato, a cura e spese dei soggetti attuatori e loro aventi causa, prima del rilascio del certificato di agibilità afferente i fabbricati in progetto, in relazione ai singoli stralci funzionali di cui al successivo art._____.

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

ART. 10 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2) [18]

1ª ipotesi: cessione contestuale alla stipula

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori cedono al Comune, a titolo gratuito, le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2), localizzate all'interno e all'esterno del comparto, censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio ___, mapp. _____, estese mq. _____, come da tipo di frazionamento n. _____ del _____.

---

[16] *(fattispecie da applicarsi a specifici e limitati casi quali parcheggi di limitata estensione, parcheggi di aree commerciali, lastrici solari, eccetera, purchè privi di sottoservizi ad esclusione della rete di pubblica illuminazione e della rete di raccolta delle acque meteoriche)*

[17] *(le aree oggetto di costituzione di servitù posticipata devono in ogni caso essere frazionate, salvo casi di impossibilità oggettiva legata alla presenza di fabbricati)*

[18] (*In casi eccezionali come in presenza di lastrici solari, potrà essere costituita servitù di uso pubblico anche sulle aree destinate a U2 con manutenzione a carico dei privati di cui al successivo art._)*

Il Comune autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori e i loro successori e aventi causa a realizzare i lavori di piantumazione, sistemazioni esterne e arredo urbano sulle aree sopraccitate, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

2ª ipotesi: cessione non contestuale alla stipula[19]

I soggetti attuatori si impegnano a cedere al Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) identificate alla tavola _____ del PUA / PPC, censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio _____ mapp. _____, estesi mq. _____ come da tipo di frazionamento n. _____ del _____, con apposito atto notarile a propria cura e spese.

La cessione dovrà essere perfezionata prima del rilascio del certificato di agibilità afferente i fabbricati in progetto, in relazione ai singoli stralci funzionali di cui al successivo art._____.

Nota comune a entrambe le ipotesi

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

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

ART. 11- OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1ª ipotesi: manutenzione a carico del Comune delle aree cedute / da cedersi

La manutenzione delle aree ed opere cedute / da cedersi di cui al precedente art. ___ / identificate al Fg. ___ mapp. ___ sarà a carico del Comune a partire dalla formale presa in carico delle stesse, che avverrà solo una volta che si siano ottemperate le seguenti condizioni:

- cessione delle aree;

- collaudo delle opere.

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 dei soggetti attuatori e loro aventi causa, la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, intendendosi con ciò qualsiasi intervento di riparazione o rifacimento necessario per l'utilizzo pubblico in piena sicurezza delle stesse, nonché la pulizia, la cura e/o la sostituzione ove necessario delle essenze arboree, eccetera, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere ad essa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisionali.

2ª ipotesi: manutenzione a carico dei soggetti attuatori delle aree asservite all'uso pubblico / da asservirsi all'uso pubblico[20]

I soggetti attuatori si obbligano, per loro e i successori e aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento e/o a verde pubblico, asservite all'uso pubblico / da asservirsi all'uso pubblico, identificate al Fg. ___ mapp. ___.

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

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

Ad avvenuta presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune, restano comunque a carico dei soggetti attuatori gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione

[19] *(le aree oggetto di cessione posticipata devono in ogni caso essere frazionate, salvo casi di impossibilità oggettiva legata alla presenza di fabbricati)*

[20] *(fattispecie da applicarsi a specifici e limitati casi quali parcheggi di limitata estensione, parcheggi di aree commerciali, lastrici solari, eccetera, purchè privi di sottoservizi ad esclusione della rete di pubblica illuminazione e della rete di raccolta delle acque meteoriche)*

di opere in tutto o in parte danneggiate in conseguenza dei lavori di costruzione dei singoli fabbricati. Tali interventi devono essere effettuati tempestivamente dai soggetti attuatori, ferma restando per il Comune la possibilità di avvalersi della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. ____ della presente convenzione.

3ª ipotesi: manutenzione a carico dei soggetti attuatori delle aree cedute / da cedersi al Comune[21]

I soggetti attuatori si obbligano, per loro e i successori e aventi causa, a curare per anni ___ la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a verde pubblico, cedute al Comune / da cedersi al Comune , identificate al Fg. ___ mapp. ___.

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

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

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

ART. 12 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

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

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro _____,00 (_____/00) al mq., così come previsto dagli appositi provvedimenti.

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

mq. _____ x Euro/mq. _____,00 = Euro _____,00 (_____/00).

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

ART. 13 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RISANAMENTO AMBIENTALE [22]

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

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

ART. 14 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

1ª ipotesi: cessione gratuita contestuale alla stipula della convenzione delle aree per ERS

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori cedono al Comune, a titolo gratuito, le aree destinate alla realizzazione da parte del Comune dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

---

[21] *(fattispecie da applicarsi a specifici e limitati casi quali aree interne a interventi commerciali e ad aree produttive, eccetera)*

[22] *(tale articolato dovrà essere previsto solo in relazione a ambiti/comparti che si ritengano siano da indagare)*

localizzate all'interno del comparto, censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio ___, mapp. _____, estese mq. _____, come dal tipo di frazionamento n. _____ del _____.

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

I soggetti attuatori dovranno realizzare, a propria cura e spese, tutte le dotazioni territoriali afferenti il numero di alloggi di ERS previsti, in termini di parcheggi di urbanizzazione primaria, nonché tutti gli impianti, i sottoservizi e gli allacciamenti necessari per rendere funzionale il lotto a scopo edificatorio da parte del Comune, fino a confine con la superficie fondiaria oggetto di cessione.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) funzionali all'utilizzo dell'area. Tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione e prevista nel titolo abilitante.

2ª ipotesi: cessione non contestuale alla stipula delle aree per ERS

I soggetti attuatori si impegnano, per loro e i successori e aventi causa, a cedere al Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree destinate alla realizzazione da parte del Comune dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) identificate alla tavola _____ del PUA / PPC, censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio _____ mapp. _____[23], estesi mq. _____ come da tipo di frazionamento n. _____ del _____, con apposito atto notarile a propria cura e spese.

Preventivamente alla suddetta cessione, i soggetti attuatori dovranno realizzare, a propria cura e spese, tutte le dotazioni territoriali afferenti il numero di alloggi di ERS previsti, in termini di parcheggi di urbanizzazione primaria, nonché tutti gli impianti, i sottoservizi e gli allacciamenti necessari per rendere funzionale il lotto a scopo edificatorio da parte del Comune, fino a confine con la superficie fondiaria oggetto di cessione.

3ª ipotesi: realizzazione dell'ERS su aree private

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare sulle aree di loro proprietà e a propria cura e spese, contemporaneamente alla realizzazione dell'edilizia residenziale a libero mercato, una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) pari a mq. _____ di Superficie complessiva Sc, tramite la edificazione dei fabbricati identificati alla Tav. _____ del PUA / PPC, su una Sf pari a _____ mq.

Tale realizzazione comprende le seguenti tipologie di intervento:

n° ___ alloggi di edilizia residenziale sociale, pari a mq. _____ di Sc;

n° ___ alloggi di edilizia per locazione permanente / a termine / a termine con patto di futura vendita o riscatto a canone concordato calmierato / sociale, pari a mq. _____ di Sc;

n° ___ alloggi di edilizia convenzionata per la vendita, a seguito della monetizzazione di cui al successivo art. ___, pari a _____ di Sc.

4ª ipotesi: cessione di alloggi già realizzati in aree esterne al PUA / PPC da destinare ad ERS

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori cedono al Comune, a titolo gratuito, le unità immobiliari già realizzate localizzate all'esterno del comparto, censite al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio ___, mapp. _____, per una Sc pari a _____ mq. _____, da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Nota comune a tutte le ipotesi

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

ART. 15 - MONETIZZAZIONE DELLE SUPERFICI PER ERS[24]

La quota di Superficie complessiva Sc da destinarsi a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) che ammonta a mq. ___. Tale superficie viene monetizzata al costo tabellare di Euro _____,00 (_____/00) al mq. e trasformata da regime di affitto convenzionato a regime di vendita convenzionata.

---

[23] *(le aree oggetto di cessione posticipata devono in ogni caso essere frazionate, salvo casi di impossibilità oggettiva legata alla presenza di fabbricati)*

[24] *(ove previsto)*

Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette superfici risulta essere il seguente: mq. _____ x Euro/mq. _____,00 = Euro _____,00 (_____/00).

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

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

ART. 16 - CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DESTINATI ALLA EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)[25]

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori versano al Comune una somma pari a € _____,00 (€ _____/00) a titolo di contributo per la realizzazione di ERS, a saldo di quanto eventualmente versato in sede di stipula dell'Accordo definitivo ex Art.18 in attuazione del POC, avvenuta in data _____.

ART. 17 - CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE E/O PER DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI [26]

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori versano al Comune una somma pari a € _____,00 (€ _____/00) a titolo di contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale e/o per dotazioni ecologiche e ambientali, a saldo di quanto eventualmente versato in sede di stipula dell'Accordo definitivo ex Art.18 in attuazione del POC, avvenuta in data _____.

ART. 18 - CONTRIBUTO PER LA VALORIZZAZIONE E IL SOSTEGNO DEL PICCOLO COMMERCIO DEI CENTRI STORICI [27]

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori versano al Comune una somma pari a € _____,00 (€ _____/00) a titolo di contributo per la valorizzazione e il sostegno del piccolo commercio, a saldo di quanto eventualmente versato in sede di stipula dell'Accordo definitivo ex Art.18, avvenuta in data _____.

ART. 19 - ACQUISTO DI CREDITI VOLONTARI DI CARBONIO [28]

Contestualmente alla stipula della presente convenzione i soggetti attuatori versano al Comune una somma pari a € _____,00 (€ _____/00) per l'acquisto di crediti volontari di carbonio, a compensazione dell'impatto determinato dall'intervento, secondo quanto previsto in sede di stipula dell'Accordo definitivo ex Art.18, avvenuta in data _____.

ART. 20 - CESSIONE DEL POTENZIALE EDIFICATORIO DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI NON EDIFICAZIONE

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il Comune cede ai soggetti attuatori la potenzialità edificatoria di mq. ___, di competenza delle aree di sua proprietà comprese per mq. _____ all'interno del perimetro di PUA / PPC.

Il prezzo per la vendita è stato concordato in Euro _____,00 (_____/00) al mq., così come da comunicazione del Servizio competente.

Conseguentemente, i soggetti attuatori corrispondono al Comune, contestualmente alla stipula della presente convenzione, un importo complessivo (fuori campo IVA) pari a:

---

[25] *(ove previsto)*

[26] *(ove previsto)*

[27] *(ove previsto)*

[28] *(qualora il bilancio energetico allegato al PUA /PPC evidenzi che non è rispettato il principio "carbon zero")*

mq. _____ x Euro/mq. _____,00 = Euro _____,00 (_____/00).

Viene costituita altresì servitù di non edificazione sulle suddette aree di proprietà comunale in favore delle aree di proprietà dei soggetti attuatori, comprese nel perimetro del PUA / PPC in argomento.

Art. 21 - <u>ESPLICAZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA AFFERENTE IL COMUNE SU LOTTO/I AUTONOMO/I</u>

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori cedono al Comune, a titolo gratuito, le aree identificate con il lotto denominato / i lotti denominati ___, censite al NCEU / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio ___, mapp. _____, estese mq. _____, come da tipo di frazionamento n. _____ del _____, sulle quali viene trasferito il potenziale edificatorio pari a mq. _____ di Sc derivante dalle aree di proprietà comunale poste all'interno del comparto.

Pertanto viene costituito vincolo di inedificabilità assoluta sulle aree censite al NCEU / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio ___, mapp. _____, estese mq. _____, di proprietà del Comune, che hanno dato luogo alla suddetta capacità edificatoria.

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare a loro cura e spese le urbanizzazioni al servizio del suddetto lotto / dei suddetti lotti in termini di dotazioni territoriali, infrastrutture, impianti e parcheggi.

ART. 22 - <u>INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)</u>

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

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

a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;

b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;

c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;

d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia, ivi compresi gli impianti locali di produzione energetica e cogenerazione;

e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;

f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica;

g) le ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di seguito elencate:

- ___;

- ___;

- …

h) la sistemazione e piantumazione del verde pubblico che costituisce la fascia di ambientazione stradale;

i) l'impianto di irrigazione per le aiuole e gli spartitraffico

l) la sistemazione, piantumazione e arredo urbano delle aree a verde pubblico;

m) le opere fuori comparto di seguito elencate[29]:

- ___;

- ___;

- …

[29] *(voce eventuale; se del caso, adattare l'elenco al caso specifico)*

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

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

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

Al Comune è riconosciuta la facoltà di prescrivere / consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione ai soggetti attuatori e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di PUA / PPC; ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti. In tale ipotesi, detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori. I Soggetti attuatori si impegnano fin d'ora a non porre eccezioni all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.

Al Comune è riconosciuta altresì la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati, o per necessità di esercizio dei servizi a rete. Tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione ed eventuali apposite varianti e prevista nel titolo abilitante.

I soggetti attuatori e loro aventi causa realizzeranno le opere sotto la propria personale e completa responsabilità.

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

ART. 23 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'articolo _5___, lettere ___ e i relativi allacciamenti sono riservati per disposizione normativa o convenzionale agli Enti e soggetti preposti, che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano la progettazione esecutiva, il collaudo tecnico e funzionale e la manutenzione.

La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo delle suddette opere sono di norma soggetti ai medesimi termini temporali previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Sarà obbligo dei soggetti attuatori del PUA / PPC curare il coordinamento con gli Enti e i soggetti preposti ai fini del rispetto dei suddetti termini.

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

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

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

ART. 24 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

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

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

- alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;
- alle prescrizioni previste dalla determina conclusiva della Conferenza dei Servizi inerente il risanamento ambientale dell'area di cui al precedente art. ___;
- ai capitolati speciali d'appalto del Comune e degli Enti e soggetti titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle normative tecniche e ai regolamenti approvati relativi ad ogni tipologia di opera od impianto in vigore al momento della realizzazione delle opere.

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

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezziario della Camera di Commercio di Reggio Emilia.

Per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino.

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

I soggetti attuatori e loro aventi causa dovranno provvedere a consegnare su supporto informatico, secondo le modalità che il Comune indicherà, il progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e, una volta terminato l'intervento, dovranno produrre al Comune, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere come costruite.

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

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

ART. 25 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

I soggetti attuatori si obbligano a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

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

I soggetti attuatori e i loro aventi causa sono tenuti a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

E' 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 ai soggetti attuatori e ai loro 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 / 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. ____. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

I soggetti attuatori e i loro successori e aventi causa si obbligano altresì alla manutenzione di manufatti, alberature e quant'altro non sia previsto in demolizione o rimozione, allo scopo di preservarli in stato di decoro e sicurezza.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici, secondo le indicazioni riportate nella Tav._____del PUA / PPC che individua i singoli stralci funzionali.

ART. 26 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI

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 _____stralci autonomi e funzionali corrispondenti ai sub-ambiti _____ e/o ai sub-comparti _____, correlati alle prescrizioni dettate dal POC vigente, così come meglio specificato nell'elaborato ___ di PUA / PPC [30].

Per i suddetti stralci funzionali sarà possibile presentare autonomo Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e relativa fideiussione, a condizione che venga predisposto uno schema complessivo relativo a tutti i sub-comparti e che siano realizzate le opere di interesse pubblico necessarie ad una congrua correlazione tra gli stralci funzionali stessi e il contesto, con conseguente accordo tra i diversi attuatori dei sub-comparti interessati.

L'eventualità di una successione temporale degli interventi diversa da quella sopra prefigurata potrà essere ammessa, solo a fronte di motivate ragioni legate a particolari esigenze sopravvenute, previa presentazione di un pre-progetto unitario, fermo restando che nell'ambito del primo stralcio dovranno obbligatoriamente essere realizzate, oltre a tutte le opere funzionali alle edificazioni previste, le seguenti opere prioritarie:

- _____
- ...

In ogni caso sono fatte salve eventuali modifiche conseguenti agli strumenti programmatori che dovessero subentrare e rivedere, anticipandoli, i termini temporali di attivazione e realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) per le motivazioni addotte al precedente art. ___.

ART. 27 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, interno ai competenti Uffici Comunali o individuato all'esterno e incaricato con atto del Comune.

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

I soggetti attuatori ed i loro successori o aventi causa sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

[30] *(la planimetria del PUA / PPC dovrà indicare esattamente gli stralci funzionali previsti in termini di impianti, strade, parcheggi etc…, correlandone la realizzazione ai fabbricati in progetto e alle richieste di agibilità conseguenti)*

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

Il collaudatore in corso d'opera e finale delle opere di cui all'oggetto sarà tenuto a monitorare e seguire i lavori rendicontando al Comune sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze, per le eventuali sanzioni o penali.

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

Sono a carico dei Concessionari gli oneri relativi:

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

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

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

L'agibilità dei fabbricati potrà essere concessa a seguito del collaudo, totale o relativo a uno stralcio funzionale, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento. Solo in via eccezionale, previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, l'agibilità potrà essere concessa anche a seguito della predisposizione, da parte del Collaudatore, di un verbale che attesti la piena funzionalità delle infrastrutture per l'urbanizzazione ritenute essenziali ai fini della fruizione del fabbricato.

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

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

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

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

Qualora in sede di collaudo vengano accertate difformità nella realizzazione delle opere rispetto ai contenuti del progetto esecutivo, tali da determinarne la non collaudabilità, oppure le opere stesse non vengano ultimate 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 ditta attuatrice.

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

ART. 28 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

I soggetti attuatori, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), dovranno corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo delle opere stesse. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dal Comune e connessi alle attività e agli incarichi del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, gli

attuatori dovranno provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. ___.

ART. 29 - SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE E ARREDO DEL VERDE PUBBLICO

Il progetto per la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico è ricompreso nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).

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

Il richiedente il Permesso di Costruire dovrà comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 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 / PPC, il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese l'area stessa.

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

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sul verde pubblico resterà a carico dei soggetti attuatori fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune. In particolare, i soggetti attuatori si obbligano ad effettuare almeno tre sfalci del prato nell'anno solare e a sostituire tutte le essenze ammalorate.

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

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

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

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

ART. 30 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, essi non sono dovuti in quanto i soggetti attuatori si obbligano a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) interne ed esterne al comparto di PUA / PPC a diretto servizio dello stesso; a fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà versato da parte del Comune ai soggetti attuatori.

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione, questi verranno corrisposti integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria, essi non sono dovuti / sono dovuti nella misura ridotta di € ____ (Euro ___/00) in quanto i soggetti attuatori si obbligano a realizzare, a scomputo degli stessi, le attrezzature di interesse collettivo di cui all'art. 26 bis; a fronte di eventuali maggiori costi delle

opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà versato da parte del Comune ai soggetti attuatori.

- 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.

ART. 31 - GARANZIE FINANZIARIE

1ª ipotesi: fideiussioni contestuali alla stipula[31]

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, i soggetti attuatori, contestualmente alla stipulazione della stessa, prestano a favore del Comune le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari a:

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui allo stralcio / agli stralci _____, individuate alla tavola ___ del PUA / PPC quali opere pubbliche di interesse generale, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA / PPC, nonché del valore delle relative aree, se da cedersi non contestualmente alla stipula, per un totale di Euro _____, arrotondati a Euro _____,00 (Euro _____/00);

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle restanti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui allo stralcio / agli stralci _____, individuate alla tavola ___ del PUA / PPC, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA / PPC, pari a Euro _____, arrotondati a Euro _____,00 (Euro _____/00);

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA / PPC, pari a Euro _____, arrotondati a Euro _____,00 (Euro _____/00);

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione dell'ERS di cui al precedente art. _____, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA / PPC, nonché del valore delle relative aree, se da cedersi non contestualmente alla stipula, per un totale di Euro _____, arrotondati a Euro _____,00 (Euro _____/00).[32]

2ª ipotesi: fideiussioni contestuali al ritiro del Permesso di Costruire delle relative opere [33]

I soggetti attuatori, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, si obbligano a prestare, al momento del ritiro del Permesso di Costruire delle relative opere, le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari a:

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui allo stralcio / agli stralci _____, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA / PPC, pari a Euro _____, arrotondati a Euro _____,00 (Euro _____/00);

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA / PPC, pari a Euro _____, arrotondati a Euro _____,00 (Euro _____/00);

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione dell'ERS, di cui al precedente art. _____, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA / PPC, pari a Euro _____, arrotondati a Euro _____,00 (Euro _____/00).[34]

3ª ipotesi: fideiussione a garanzia dell'impegno alla manutenzione di aree ed opere pubbliche, contestuale al collaudo delle stesse[35]

A garanzia dell'impegno ad effettuare la manutenzione sulle aree a verde pubblico di cui all'art. ___ della presente convenzione, i soggetti attuatori si obbligano a prestare, al collaudo delle stesse, adeguata

[31] *(la fideiussione contestuale alla stipula è obbligatoria per le opere pubbliche di interesse generale)*

[32] *(nel caso di realizzazione dell'ERS da parte dei soggetti attuatori)*

[33] *(la delibera anticrisi consente il posticipo delle fideiussioni solo per le stipule che avverranno entro il 31/12/2015)*

[34] *(nel caso di realizzazione dell'ERS da parte dei soggetti attuatori)*

[35] *(nel caso di manutenzione da parte dei privati di aree a verde pubblico)*

fideiussione bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari al costo annuale per la manutenzione delle stesse, da stimarsi in accordo con i Servizi competenti del Comune; tale fideiussione dovrà essere rinnovata annualmente per tutta la durata dell'impegno di cui all'art. ___ citato.

Note comuni a tutte le ipotesi:

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

In caso di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune, e/o di aggiornamento dei prezzi unitari del computo metrico alla data del rilascio del Permesso di Costruire, la garanzia prestata dovrà essere anch'essa aggiornata di conseguenza.

Nei contratti fideiussori, che dovranno essere depositati 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 dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i loro 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.

Il Comune si impegna a restituire la fideiussione prestata alla stipula dell'atto di accordo ex art.18 L.R. n. 20/2000 (ove esistente) stipulato in data _____, che viene sostituita con le fideiussioni di cui ai commi precedenti.

ART. 32 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

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

a) avvenuto pagamento del contributo per i costi sostenuti dal Comune di cui all'art. ____;

b) avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere garantite (qualora la cessione gratuita e/o costituzione di servitù di uso pubblico delle aree sia contestuale alla stipula della presente convenzione);

c) avvenuta cessione gratuita / avvenuto asservimento delle aree e delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a favore del Comune tramite successivo atto notarile (qualora la cessione gratuita e/o costituzione di servitù di uso pubblico delle aree non sia contestuale alla stipula della presente convenzione).

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

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

ART. 33 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PUA / PPC ed alla vigente normativa edilizia.

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 / PPC secondo quanto meglio specificato nelle NTA del PUA / PPC stesso.

ART. 34 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

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

a) La mancata richiesta entro i termini di cui al precedente art. ___ del/i titolo/i abilitativo/i ivi previsti per le infrastrutture al servizio dell'insediamento comporta, qualora vi siano opere di interesse generale, l'applicazione di una penale di Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà all'escussione della relativa fideiussione prestata per l'esecuzione delle opere, nonché all'acquisizione delle relative aree qualora queste non siano state cedute contestualmente alla stipula; in tal caso resta comunque ferma la somma già incamerata;

b) La mancata richiesta entro i termini di cui al precedente art. ___ del/i titolo/i abilitativo/i ivi previsti per l'ERS[36] comporta l'applicazione di una penale di Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà all'escussione della relativa fideiussione prestata per la realizzazione dell'ERS, nonché all'acquisizione delle relative aree qualora queste non siano state cedute contestualmente alla stipula; in tal caso resta comunque ferma la somma già incamerata;

c) Il mancato inizio dei lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico nei termini di cui al precedente art. ___ 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 ___‰ (___ per mille)[37] del valore dei lavori stessi, per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. ___ per la realizzazione delle opere.

d) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico nei termini di cui al precedente art. ___ 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 ___‰ (___ 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. ___ per la realizzazione delle opere.

In caso di mancata cessione gratuita delle aree il Comune si riserva la facoltà di attivare le procedure per l'esproprio.

ART. 35 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

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

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. ___ finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare ai soggetti attuatori una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, i soggetti attuatori autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbligano a sostenere le relative spese.

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

a) mancata cessione e/o mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), del verde pubblico e dell'ERS entro il termine di validità della convenzione, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;

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

[36] *(nel caso di realizzazione dell'ERS da parte dei soggetti attuatori)*

[37] *(di norma dallo 0,3 all'1‰, in analogia con la normativa sulla realizzazione delle opere pubbliche)*

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

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di PUA / PPC. I soggetti attuatori, proprietari delle aree, autorizzano ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

ART. 36 - 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. 37 - ONERI E SPESE

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

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

Sono altresì a carico dei soggetti attuatori tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo art.____.

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma)_____

Per **...**

(firma)_____

I Soggetti attuatori dichiarano 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. ___ della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per **...**

(firma)_____