

BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DI PDC CONVENZIONATO ALL'INTERNO DI PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL ART. 53, COMMA 1, LETTERA B) DELLA L.R. N. 24/2017 RELATIVO AL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE DELL'AZIENDA ZANNI S.R.L.

Il giorno _____ il mese _____ dell'anno 2022, in Reggio Emilia,

Innanzi a me, Dr...., Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di..., residente in... con studio ...,

SONO PRESENTI

Il COMUNE DI REGGIO EMILIA, con sede in Reggio nell'Emilia, piazza Prampolini 1, N. 00145920351 di Codice Fiscale, in persona dell'Arch. Elisa Iori, nata a Reggio Emilia ildomiciliata per la carica presso il Comune di riferimento, 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 0014592035, e ciò nella sua qualità di Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana, a questo atto autorizzata dall'Atto dal Sindaco con atto P.G. n. 205694 del 10.12.2020;

e

- il Sig. Zanni Mauro, nato a (RE), il, C.F., residente a Reggio Emilia in via n. , in qualità di legale rappresentante della società ZANNI SRL con sede in via Cantù 17/A, in Reggio Emilia, iscritta nel Registro Imprese di Reggio Emilia al n. (P. IVA), in qualità di proprietaria dei seguenti cespiti immobiliari: al foglio 258, mappali 195 sub 1 e al catasto terreni le particella 325 -324, **d'ora innanzi denominato soggetto attuatore;**

- Credemleasing S.p.A Gruppo Bancario "Credito Emiliano – CREDEM" con sede legale in Reggio Emilia Via Mirabello 2, iscritta al n.00924500358 del registro Imprese di Reggio Emilia , CF e P.IVA: 00924500358 che interviene al presente atto solo in qualità di proprietaria dei seguenti cespiti immobiliari di cui al foglio 258 mappale 309 sub1 concessi in locazione finanziaria alla ZANNI SRL (PI e CF 02827320355) in forza di contratto di leasing IC 172325 stipulato in data 10/02/2015 per conto ed in rappresentanza della quale interviene al presente atto il Sig.domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, a quanto infra autorizzato in forza di procura conferita con atto del Notaio xxxxxx in data xxxxxx Rep.n.xxxxx , registrato a xxxxxx il xxxxx al n. xxxx, depositata presso il Registro Imprese di Reggio Emilia;

in virtù del contratto di leasing sopra citato anche per il cespite immobiliare di cui al foglio 258 mappale 309 sub1 parteciperà ZANNI SRL (PI e CF 02827320355) per presa visione, accettazione e conferma e con espressa manleva a favore di Credemleasing da ogni onere e spesa inerente e conseguente l'atto stesso e anche per tale cespite l'unico soggetto attuatore è ZANNI SRL (PI e CF 02827320355) in qualità di utilizzatore del bene stesso.

Le parti come sopra rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO:

- che la vigente strumentazione per il governo del territorio comunale introdotta dalla Legge Regionale n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" è costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Piano Operativo Comunale (POC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 70 del 06/04/2011 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica, entrati in vigore il 25/05/2011 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 77;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 52 del 17/03/2014 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 119 del 23/04/2014, di cui è stata approvata la prima variante con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104 del 06/05/2015;
- che in data 01/01/2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24/2017 sulla tutela ed uso del territorio a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340/2017;
- che in particolare il Capo V della citata legge *"Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti"* disciplina all'art. 53, comma 1, lettera b) il procedimento unico per *"interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività"*;
- che l'articolo 53, al comma 2, specifica altresì che *"L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente: a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente; b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal"*

PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;c) [omissis]”;

- che in data 16/02/2021, la società Zanni S.r.l, ha inoltrato con PEC in atti al P.G. n. 45029 e successive trasmissioni, la richiesta di avvio del procedimento unico di cui all'art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. n. 24/2017 per ampliare il proprio stabilimento produttivo in variante al PSC e al RUE e al POC;
- che in data 07/02/2022, con deliberazione consiliare I.D.n. 19 si è preso atto della determinazione conclusiva espressa nel verbale della Conferenza dei Servizi e si è ratificato l'assenso prestato dal rappresentante del Comune di Reggio Emilia nella determinazione stessa in merito alla variante agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (PSC RUE POC) nell'ambito del procedimento unico ex art.53 comma1 lett.b) della L.R.24/2017 riguardante il progetto di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente della società Zanni S.r.l. i cui elaborati sono stati modificati a seguito delle conclusioni della Conferenza di Servizi;
- che in data 02.03.2022 è stato pubblicato sul BURERT n. 56 Parte seconda l'avviso di avvenuta efficacia delle suddette varianti urbanistiche e conclusione della Conferenza dei Servizi;
- con determinazione dirigenziale RUAD n.... del è stato approvato lo schema di convenzione per l'attuazione dell'intervento di ampliamento dell'insediamento produttivo della azienda ZANNI S.R.L. come da allegato alla presente convenzione;
- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione del PdC in parola, composto dagli elaborati di cui al PG 45029/2021 e seguenti;

DATO ATTO:

- che il permesso di costruire in atti al P.G. n.45029/2021 è costituito dagli elaborati cartografici e normativi allegati alla suddetta istanza così come modificati ed integrati a seguito del procedimento unico di cui all'art.53 della LR.n.24/2017 e che lo stesso verrà rilasciato successivamente alla stipula della convenzione in argomento;
- 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 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Deliberazione Consiliare I.D. n. 19 del 07.02.2022 di ratifica delle varianti agli strumenti della pianificazione territoriale vigente conseguenti alla conclusione del procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1 lett b) della L.R. N. 24/2017 per l'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente dell'azienda ZANNI S.R.L. nonché quelle della successiva

determinazione dirigenziale RUAD n.. del... costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Costituisce oggetto della presente convenzione la regolamentazione dell'intervento relativo all'ampliamento del complesso produttivo esistente, sede della società Zanni SRL in Reggio Emilia, località Marmirolo, con accesso da via Cantù.

Il compendio immobiliare di proprietà del soggetto attuatore e di CredemLeasing srl insiste su area censita al Catasto Terreni al foglio 258, mappali 195-324-325-309 sub1.

L'attuale insediamento produttivo risulta inserito, nelle tavole di RUE e PSC vigenti, in zona classificata dagli strumenti urbanistici vigenti (PSC vigente tavola P6, RUE elaborato R.3.2) in parte come "impianti produttivi isolati in ambito agricolo"(art.52) ed in parte come " *Territorio rurale – AVP Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva*"(art.65).

L'ampliamento concesso a seguito della conclusione del procedimento unico ex art.53 della L.R24/2017 viene realizzato in direzione sud-ovest, rispetto all'esistente, con esclusione dal perimetro individuato da PSC e RUE per l'attività produttiva, degli edifici residenziali, attualmente presenti. A seguito delle varianti urbanistiche correlate al procedimento unico di cui alla DCC ID.n19 del 07.02.2022, è stata attuata una ripermimetrazione verso sud ovest dell'ambito produttivo che rimane classificato come "Territorio rurale – AVP- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva" .

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del PdC in atti al P.G. n. 45029/2021 in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni edilizie del RUE vigente e delle leggi regionali vigenti e della conclusione del procedimento ex art.53 della L.R. 24/2017 citato in premessa ed in conformità ai contenuti della determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi, pubblicata ai sensi di legge.

Dati del Permesso di Costruire convenzionato:

Superficie fondiaria Sf in proprietà del soggetto attuatore	
di cui Sf afferente al complesso esistente	mq. 7300,00
Sf afferente all'area in variante	mq. 2740,00
Superficie complessiva Sc totale esistente	mq. 1766,36
Superficie complessiva Sc in progetto	
di cui Sc ambito ASP3	mq. 892,96

Usi previsti:

C1 di cui alla funzione "C) PRODUTTIVA" art.3 CAPO B. del vigente Regolamento edilizio

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1):

uso C1: $892,96 / 100 \times 25 = 223,24$ MQ (89 p.a.)

di cui in progetto 299,40 mq

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P2):

uso C1: $892,96 / 100 \times 10 = 89,29$ mq -

da monetizzare mq.89,29

N° addetti = 26 addetti

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE_ZANNI SRL.

Il soggetto attuatore ZANNI SRL, 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. In particolare, il soggetto attuatore si obbliga a mantenere indenne la società Credemleasing S.p.A Gruppo Bancario "Credito Emiliano – CREDEM da tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione manlevando la Società di leasing da qualsiasi obbligo, onere e pendenza derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni come di seguito assunte dal soggetto attuatore per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui alla presente convenzione

Il soggetto attuatore ZANNI SRL, è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree o degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal medesimo si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni - di cui al successivo comma.

Il soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, delle aree o degli 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 PdC in atti al P.G. n.45029/2021".*

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata 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.

Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PdC, fermo restando che le aree oggetto di variante non potranno essere oggetto di frazionamento e di successiva lottizzazione e vendita in conformità al progetto edilizio in atti al P.G. n.45029/2021 e seguenti del 16/02/2021 per un periodo di anni 5 decorrenti dalla stipula della presente convenzione.

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 al soggetto attuatore che qualora venga perfezionata la compravendita, la presente convenzione si risolverà di diritto.

ART. 5 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE_ZANNI SRL

Ai sensi della legislazione vigente, il soggetto attuatore ZANNI SRL, per la realizzazione delle opere correlate al PdC in atti al P.G. n. 45029/2021 e come previsto dalla Scheda POC e dal verbale conclusivo della conferenza dei servizi del procedimento unico di cui al PG.N. 14715/2022 , si obbliga nei confronti del Comune:

1) a progettare e realizzare le seguenti opere relative all'ampliamento dell'azienda:

- dotazioni ecologico-ambientali, nella fattispecie implementazione della siepe perimetrale e quant'altro previsto nella scheda POC preferibilmente con arbusti come il pioppo cipressino;
- pannelli fotovoltaici sulla copertura;
- aumentare ed implementare l'impianto di fitodepurazione esistente per il trattamento delle acque reflue domestiche;
- impiegare la tecnologia LED per l'illuminazione degli impianti esterni;
- fascia di ambientazione lungo il perimetro nord ed ovest dell'intervento con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.6;
- ripristino, al termine dei lavori, delle eventuali infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) eventualmente danneggiate nel corso dei lavori di realizzazione dell'ampliamento;
- realizzare opere fuori comparto di cui al successivo art.12

2) a corrispondere:

- il contributo per crediti di carbonio di cui all'art. 8
- la somma dovuta a titolo di monetizzazione dei parcheggi di tipo P2, come previsto dal successivo art.9il contributo di costruzione di cui al successivo art.16;

3) ad assumere i seguenti costi:

- costi relativi alle operazioni catastali e ogni spesa, 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.21;
- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 17

ART. 6 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE_ZANNI SRL.

La presente convenzione ha una validità di anni 5 a decorrere dalla stipula della stessa.

Il soggetto attuatore ZANNI SRL si obbliga inoltre :

- A) a ritirare il permesso di costruire PG.n. 45029/2021 entro e non oltre 60 gg dalla notifica di rilascio pena l'annullamento delle previsioni di variante urbanistica di cui alla deliberazione CC.ID.n. 19 del 07.02.2022, pubblicata sul BURER n.56 del 02.03.2022;
- B) a dare inizio ai lavori di realizzazione dell'ampliamento e delle dotazioni ecologico-ambientali, da realizzarsi a cura e spese dell'attuatore entro e non oltre mesi 12 mesi dal ritiro del permesso di costruire pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art.19;
- C) ad ultimare le opere di cui sopra entro il termine massimo di mesi 36 dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 19:
- D) a presentare il progetto esecutivo delle opere fuori comparto entro e non oltre 4 mesi dalla stipula della presente convenzione ed iniziarne i lavori entro e non oltre mesi 12 mesi dal ritiro del relativo titolo edilizio e a terminarle entro tre anni dal rilascio dello stesso pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 19.

ART. 7 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO PREVISTO DALL' ART.16 DEL DPR 380/2001

Il contributo di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001 è stato calcolato in € 29.142,40 utilizzando l'allegato A) alla delibera CC I.D. n. 78 del 16/07/2018, come individuato nella relazione "P.C. ON -Prospetto Calcolo Oneri".

Come previsto dalla deliberazione ID N.19 del 07.02.2022 e acquisito il parere del servizio Policy Mobilità Sostenibile nel merito delle progettazioni esecutive, in esecuzione della DCC. ID n. 78/2018 (allegato A) è stato previsto che la corresponsione di tale contributo possa avvenire tramite realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare prioritariamente nel contesto in cui ricade l'intervento .

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare quanto previsto dal successivo articolo 12 in luogo della corresponsione del contributo in argomento.

ART.8 - OPERE A COMPENSAZIONE DELLE EMISSIONI DI CARBONIO

Il soggetto attuatore contestualmente alla stipula della presente convenzione, per quanto attiene la compatibilità ambientale dell'intervento produttivo nel suo complesso a realizzare il progetto relativo all'ampliamento dell'azienda conformemente all'elaborato Relazione Carbon zero acquisito agli atti al PG.n. 45029/2021 e al PG.n. 89477/2021 , depositato in data 15.04.2021 e in conformità all'elaborato ValSat del POC corrisponde la somma di € 625,30 (€ seicentoventicinque/30) per l'acquisto di crediti volontari di carbonio, a compensazione dell'impatto determinato dall'intervento, secondo quanto declinato dal punto 4.8.3 della Relazione Carbon zero.

ART. 9 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI DI TIPO P2

Le aree destinate a parcheggi di uso pubblico di tipo P2, che competono all'intervento di ampliamento della società ZANNI SRL. e che non vengono realizzate ma monetizzate, assommano a complessivi mq. 89,29.

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare complessivo di euro/mq 116 di cui euro/mq 1 per il costo dell'area trattandosi di zona agricola ed € 115 per il costo di realizzazione dei parcheggi di tipo P2.

Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree da versarsi contestualmente alla stipula della presente convenzione, risulta essere il seguente: mq 89,29 x euro/mq 116 = € 10.358,00.

ART. 10- INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Le parti danno atto che l'intervento di ampliamento di cui al progetto relativo al Permesso di Costruire in atti a P.G. n. 45029/2021 del 16/02/2021 non comporta la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a scomputo oneri.

Il soggetto attuatore, a propria cura e proprie spese, in conformità al progetto esecutivo ed alle richieste specifiche emerse in sede di Conferenza dei Servizi, si obbliga a realizzare le seguenti opere interne al comparto:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia;
- d) la circolazione interna al lotto, gli spazi e la relativa segnaletica;
- e) la sistemazione e piantumazione della siepe perimetrale
- f) impianto di fitodepurazione per il trattamento delle acque reflue ;
- g) vasca di laminazione
- h) 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;
- i) la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.
- l) le opere fuori comparto come descritto al successivo art.12

Qualora le aree necessarie all'allacciamento alle reti preesistenti siano di proprietà comunale, il Comune si impegna a renderle immediatamente disponibili per il periodo necessario alla realizzazione delle stesse e autorizza il soggetto attuatore ad eseguire le stesse.

ART. 11 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'art.10, lettere a) b) e c)) ed 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 opere eseguite in regime di esclusiva sono di norma soggetti ai medesimi termini temporali previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

Sarà obbligo del soggetto attuatore del PdC curare il coordinamento con gli Enti e i soggetti preposti ai fini del rispetto dei suddetti termini.

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

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

Restano in ogni caso a carico del soggetto attuatore del PdC, che ne deve 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. 12 - OPERE FUORI COMPARTO

Il soggetto attuatore, a propria cura e proprie spese, in conformità alle richieste specifiche emerse in sede di Conferenza dei Servizi e al parere della Policy Mobilità Sostenibile si obbliga altresì a realizzare su area di proprietà comunale e fuori dall'ambito di intervento del PDC in argomento, tramite autonomo progetto esecutivo, le seguenti opere fuori comparto e funzionalmente connesse al contesto aventi un valore complessivo pari a € 29.142,40, comprensivo delle spese tecniche e di tutti gli oneri:

- *Realizzazione di un attraversamento pedonale che consenta la messa in sicurezza della fermata del trasporto pubblico locale a Piazza di Sabbione, sistemazione banchina e potenziamento pubblica illuminazione;*
- *Realizzazione fisica di aiuole spartitraffico all'intersezione tra Via Cantù e Via Panisi con potenziamento della pubblica illuminazione;*
- *Altre opere minori di sistemazione accessoria della viabilità locale*

Le parti danno atto che l'esatta esecuzione di tali opere secondo la tempistica di cui al precedente articolo 6 comma 2 lett.D) a cura e spese del soggetto attuatore avviene in luogo della corresponsione del contributo di cui al precedente articolo 6.

ART.13 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI QUELLE FUORI COMPARTO

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione afferenti il comparto sono state definite nel progetto esecutivo depositato agli atti al P.G. n.45029/2021 e seguenti .

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione 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. 14- 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.

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo al soggetto attuatore e ai suoi 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 comparto, 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. 19. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

ART. 15- COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE FUORI COMPARTO

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro e fuori comparto citate all'art.12 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.19.

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 della ditta attuatrice.

In tal caso i Servizi competenti, riscontrate le difformità e/o i ritardi come da apposito referto tecnico redatto a cura del Collaudatore, provvederanno ad applicare le penali di cui al successivo art. 20.

ART. 16 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione a carico del soggetto attuatore dovrà essere corrisposto in sede di rilascio del permesso di costruire, secondo quanto di seguito disciplinato:

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, essi sono dovuti in quanto l'intervento edilizio comporta una nuova edificazione con aumento della superficie utile complessiva e gli stessi verranno corrisposti in sede di rilascio del PdC in atti al. n. P.G. n.45029/2021

Inoltre è dovuto il contributo D pari a € 3.702,60 e contributo S pari a € 2.776,95 non rateizzabile.

ART. 17 - GARANZIE FINANZIARIE

Il soggetto attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, si obbliga a prestare, al momento del ritiro del Permesso di Costruire la seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari a:

a) il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle opere fuori comparto aventi un costo di € 29.142,40.

b) fideiussione a garanzia del pagamento del contributo di costruzione di cui al precedente art.16 comma 1.

Le fideiussioni dovranno essere rilasciate da una Banca o da una compagnia di assicurazioni di primario rilievo e di comprovata solidità, abilitate ai sensi di legge, per la stipula del relativo contratto. Le fideiussioni bancarie devono essere rilasciate da aziende di credito di cui all'articolo 5 del Regio decreto - Legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche ed integrazioni. In alternativa, può essere presentata polizza assicurativa che deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348.

A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria.

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 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.

ART.18 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione delle opere fuori comparto verrà svincolata con formale comunicazione del Comune, solo ad avvenuta approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere e relativa presa in carico delle opere garantite;

La garanzia finanziaria relativa al contributo di costruzione verrà svincolata con formale comunicazione del Comune ad avvenuto pagamento del contributo stesso da parte del soggetto attuatore.

ART. 19- CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

Fermo restando quanto previsto all'art.6 comma 2, primo alinea, 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 presentazione o il mancato inizio dei lavori di realizzazione delle opere fuori comparto e la loro mancata ultimazione nei termini di cui al precedente art. 6 comma 3 , lett.D), 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 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. 17 lett a) per la realizzazione delle opere.

ART. 20 - 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. 14 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 e si obbliga a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto dal precedente art. 19, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata realizzazione/ ultimazione delle opere fuori comparto entro il termine della validità della convenzione, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per l'intero o 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) realizzate; 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, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere pubbliche o di uso pubblico mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nell'ambito dell'intervento del

PdC. Il soggetto attuatore, proprietario delle aree, autorizza ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

ART. 21 - 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. 22 ONERI E SPESE

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

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

Per il Comune di Reggio Emilia

Per la società Zanni S.r.l.

per Credemleasing spa
