

Area programmazione Territoriale e progetti speciali
Servizio Rigenerazione Urbana
Via Emilia San Pietro, 12 – 42121 Reggio Emilia

SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
COMPARTO ANS 3-3 CANALI

**COMPONENTI 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 DENOMINATO ANS3-3, VIA
TOLSTOJ, FRAZIONE DI CANALI.**

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

tra

L'arch. Elisa Iori, 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 Dirigente del servizio Rigenerazione Urbana dello stesso, a questo atto autorizzato/a dall'art. _____ del Regolamento d'Organizzazione e dall'atto del Sindaco in data 10.12.2020 PG n. 205694;

e

NUOVE RESIDENZE SRL SEMPLIFICATA con sede in Reggio Emilia, Via Po, 4/2 .P.IVA: 02740960352 in persona del legale rappresentante pro tempore sig.proprietaria per acquisto fattone dall'Istituto DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO- Diocesi di Reggio Emilia in data 22/06/2017 con atto notaio dott.sa M.C.Costabile, dell'immobile posto in Via Tolstoj e censito al Catasto terreni al foglio 236 mappale 207 di Ha 1.79.35 confinante con il mappale 563; Via Tassoni; Via Tolstoj; mappali 1183,1184,1185e 296;

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 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 il POC ha approvato gli interventi da attuarsi in due ambiti del PSC definiti ambiti per nuovi insediamenti urbani residui non attuati del PRG 2001, disciplinati dalle relative schede norma e precisamente la scheda ANS 1-4 in loc. Villa Gaida (ex Ti3-52 del PRG 2001) e la scheda ANS 3-3 Canali - via Tolstoj;
- che nella scheda ANS 1-4 è stata prevista la delocalizzazione dei diritti edificatori dell'ambito in altri ambiti e precisamente nell'ambito AUC3-5 per mq.677 di Sc a destinazione residenziale, nell'ambito Asp1-16 in località Baragalla per mq. 333 di Sc ed infine nell'ambito ANS3-3_ Canali - via Tolstoj per mq 1.353 di Sc destinata a residenza, come previsto dall'atto di accordo ex art.18

della LR n.20/2000 stipulato con atto Notaio Dr. G. Arico in data 12/06/2014 rep.n. 54433/10586 tra Comune di Reggio Emilia e ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO, DIOCESI DI REGGIO EMILIA E GUASTALLA;

- che anche per l'ambito ANS3-3_ Canali - via Tolstoj corrisponde catastalmente al foglio 236 mappale 207 è stato stipulato in data 12/06/2014 con atto Notaio Dr. G. Arico (rep.n. 54431, racc. 10585) tra il Comune di Reggio Emilia e l'allora proprietario delle aree ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO-DIOCESI DI REGGIO EMILIA E GUASTALLA, atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e relativi allegati, parte integrante del primo POC per la disciplina dell'ambito di Via Tolstoj;

- che l' ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DIOCESI DI REGGIO EMILIA E GUASTALLA ha-presentato in data 23/10/2015 con istanza P.G. 50812, il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per intervenire sull'area sopraccitata sulla quale sono stati attribuiti anche i diritti edificatori derivanti dall'ambito ANS1-4 loc. Villa Gaida (ex Ti3-52 del PRG 2001);

- che in data 22/06/2017 con atto notaio dott.sa M.C. Costabile l' ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DIOCESI DI REGGIO EMILIA E GUASTALLA ha venduto l'immobile sito in via Tolstoj e censito al Catasto terreni al foglio 236 mappale 207 alla società NUOVE RESIDENZE S.R.L. SEMPLIFICATA, registrato a RE il 12/07/2017 al n. 9937 corrispondente all'ambito Ans 3-3;

- che in pari data con atto notaio dott.sa M.C.Costabile rep.64945-64952 racc.25971. l' ISTITUTO DIOCESANO ha inoltre venduto e trasferito alla società NUOVE RESIDENZE S.R.L. SEMPLIFICATA la capacità edificatoria pari a mq. 1353 di Sc di spettanza del terreno censito al foglio 35 mappali 210-211-2121-213-237-239 a favore dell'ambito Ans3-3 costituendo sui terreni di servitù perpetua non edificandi per le capacità edificatorie sopra cedute;

Dato atto:

- che NUOVE RESIDENZE S.R.L. SEMPLIFICATA ha ottenuto in data 29/11/2017 con atto PG.n. 126161 il cambio di intestazione del PUA;

- 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 in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati;

Dato atto inoltre:

- che il PUA è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati tecnici:

- Relazione geologica
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione illustrativa
- Relazione finanziaria

- Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale con valore di rapporto ambientale funzionale alla procedura di VAS
- Scheda tecnica asseverata dal progettista riportante la tabella dei dati di progetto
- Schema di convenzione
- Valutazione previsionale clima acustico
- Pareri enti
- Titolo di proprietà
- relazione tecnica illuminazione pubblica

Elaborati grafici:

- tav. SF01 - inquadramento generale
- tav. SF02 - stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona
- tav. SF03 - documentazione fotografica
- tav. SF04 - profili del terreno e dimostrazione della superficie territoriale
- tav. P05 - inquadramento generale
- tav. P06 - planimetria della zonizzazione e dimostrazione della viabilità. Schema planimetrico con verifica standard e superfici. Planimetria con le urbanizzazioni e individuazione dei lotti
- tav. P07 - planivolumetrico, progetto del verde, fotosimulazione dell'intervento
- tav. P08 - calcolo della permeabilità
- tav. P09 - planimetria quotata e profili del terreno
- tav. P10 - indicazione aree di cessione e opere fuori comparto
- tav. P11 - tipologie
- tav. P12 - illuminazione pubblica
- tav. P13 - schema rete Enel
- tav. p14 - rete telefonica
- tav. P15 - schema della rete gas-acqua
- tav. P16 - schema reti fognarie
- tav. P17 - segnaletica stradale
- tav. P18 - sezioni stratigrafiche, tipologie e recinzioni

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Deliberazione di Giunta Comunale I,D.n..... del.....di approvazione del PUA costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in argomento denominato Ans 3-3 in località Canali Via Tolstoj, composto dagli elaborati elencati in premessa, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e accettare.

Il soggetto attuatore è infatti proprietario dell'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento, che a seguito del tipo di frazionamento n. 148888/1988 del 04/10/1988, è attualmente censita al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 236, mapp. 207, di estensione pari a mq. 16.929,00;

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del PUA 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 a ministero Notaio Dott. G. Aricò in data 12/06/2014 (rep.54431 racc.n. 10585), che qui si intende integralmente richiamato.

Dati del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Superficie territoriale St in proprietà del soggetto attuatore = mq.16.929,00

St di riferimento per l'applicazione dell'indice DE = mq. 16.929,00

Diritto Edificatorio DE = mq./mq. St 0,15

Sc relativa al Diritto Edificatorio DE = mq. 2.539,00

Sc relativa alla delocalizzazione DELOC da Ans 1-4= mq. 1.353,00 che corrispondono a mq 1000 di Su.

Sc relativa alla realizzazione di ERS = mq. 457,00

Superficie fondiaria Sf relativa al DE = mq. 6.333,55

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf relativo al DE = mq./mq. 0,40

Superficie fondiaria Sf relativa all'ERS = mq. 850,00

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf relativo all'ERS = mq./mq. 0,54

Servizi e Verde Pubblico SVP = 40% della St pari a mq. 6.771,60

di cui da realizzarsi mq. 2.552,60

da monetizzare mq. 4.219,00

Usi previsti:

- A1+U1/1 mq. 4.095,00;

- B1, B2, B3, B4, B5 mq. 254,00;

Numero alloggi di edilizia libera inerenti il DE: 25

Numero alloggi ERS: 5

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) in progetto: 33

N° abitanti = 60

N° addetti= 4

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

Il soggetto attuatore 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.

Il soggetto attuatore 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 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, 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 ANS 3-3. 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 PUA.

Relativamente alle aree oggetto di cessione gratuita al Comune / asservimento all'uso pubblico, il soggetto attuatore e suoi 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.

A seguito del Protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015 e successivo Addendum, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune 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 soggetto attuatore comunica allo stesso che qualora venga perfezionata la compravendita, la presente convenzione si risolverà di diritto.

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

Ai sensi della legislazione vigente, il soggetto attuatore, per la realizzazione del presente PUA, si obbliga nei confronti del Comune:

- a cedere gratuitamente le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1 e le aree per attrezzature e spazi collettivi (U2_SVP) entro e fuori comparto e a realizzare le relative opere di urbanizzazione;
- a costituire servitù di uso pubblico sulle aree di urbanizzazione antistanti il lotto 9 come previsto al successivo art. 9;
- a realizzare e gestire gli alloggi ERS sul lotto n.9 come previsto al successivo art.12
- a realizzare le aree per dotazioni ecologico-ambientali;

- a corrispondere i seguenti contributi:

- il saldo relativo al contributo di cui all'art.3 comma 6 lett.c) dell'atto di accordo sopracitato, a sostegno del piccolo commercio come previsto al successivo articolo 13;
- il contributo relativo all'acquisto di crediti volontari di carbonio di cui al successivo art. 14;
- il contributo di costruzione di cui al successivo art. 22;

- a progettare e realizzare le seguenti opere:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) individuate come opere pubbliche di interesse generale alla tavola P10 del PUA, tra cui anche le piste ciclo-pedonali fuori comparto di cui al successivo art. 15;
- le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'area posta fuori comparto in prossimità di Via della Canalina come da elaborato inviato con pec in data 03/12/2016 PG.n. 90079;
- la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro e/o fuori il comparto di cui al successivo art.15;
- le dotazioni ecologico-ambientali, con le modalità e la tempistica di cui ai successivi artt.6-15;
- l'edificio destinato a ERS con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.6;
- a ripristinare al termine dei lavori, le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e le aree a verde pubblico, entro e fuori comparto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi.

- 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.20;
- costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al PUA;
- 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.26;
- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 23.

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

La presente convenzione ha una validità di anni 10 (dieci), a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA approvato con Delibera di Giunta Comunale .

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa si impegna a rispettare la seguente tempistica:

- a)** entro e non oltre mesi 12 dalla stipula della presente convenzione, 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 per il PUA e per le aree ed opere da realizzarsi in Via della Canalina poste fuori comparto, da realizzarsi a proprie spese, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 26 punto a) essendo comprese nei titoli abilitativi opere pubbliche di interesse generale.
- b)** entro e non oltre mesi 18 dalla stipula della presente convenzione, a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione dell'ERS sul lotto 9 pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 26. punto b),

c) ad intraprendere i lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro mesi 12 mesi dalla data di inizio dei lavori delle opere ricomprese nei titoli abilitativi di cui alla precedente lettera a), pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 26 punto c) ;

d) ad ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico e le opere di via della Canalina di cui al punto a) entro il termine massimo di mesi 36 dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 26 punto d).

e) intraprendere e ultimare la realizzazione della pista ciclopedonale fuori comparto entro il termine massimo di mesi 12 dal rilascio del titolo abilitativo di cui sopra pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 26 punto c) e l'escussione della fideiussione di cui all'art. 23 lett.b); 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.

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 interrato) 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)

Il soggetto attuatore si impegna 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 opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate alla tavola P10 del PUA, localizzate all'interno del comparto (strada e parcheggi pubblici), che verranno successivamente frazionate e cedute gratuitamente 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)

Il soggetto attuatore si impegna 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, sull'area destinata ad opere di urbanizzazione per l'insediamento antistante il lotto 9 e identificata alla tavola P10 del PUA. L'atto di costituzione di servitù di uso pubblico avverrà con apposito atto notarile a cura e spese del soggetto attuatore, prima del rilascio del certificato di agibilità afferente i fabbricati in progetto.

Il soggetto attuatore / titolare del Permesso di Costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) si impegna a mantenere la titolarità della suddetta area 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.

Il soggetto attuatore si obbliga, per se o suoi aventi causa a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento asservite all'uso pubblico / da asservirsi all'uso pubblico di cui sopra, ciò con l'esclusione della manutenzione e della fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione e della manutenzione dei sottoservizi, che sarà in capo ai relativi soggetti gestori che operano in regime di esclusiva.

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

Il soggetto attuatore si impegna 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 destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2), localizzate all'interno del comparto, intendendo per tali: la porzione di verde pubblico in fregio al lotto 6, il sedime destinato ad ospitare la pista ciclopedonale a parziale perimetro del comparto nella fascia di verde di ambientazione lungo Via Tassoni e Via Tolstoj, la pista ciclopedonale esterna al comparto di PUA che si collega con quella esistente su Via Tassoni, il tutto attualmente censito al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 236, mapp. 207 come meglio evidenziato alla tav. P10, Tutte le aree oggetto di cessione gratuita dovranno essere successivamente frazionate e cedute con apposito atto notarile a propria cura e spese.

Inoltre, come previsto dall' art 3 comma 4 lett. e) dall'atto di accordo citato in premessa, il soggetto attuatore cede gratuitamente all'Amministrazione Comunale contestualmente alla stipula della presente convezione, l'area destinata a verde privato di cui al foglio 167 mappale 3 e al foglio 168 mapp 309 (come da tipo frazionamento n. 26941 del 26/02/2019), posta fuori dal comparto di attuazione del Pua, localizzata in via della Canalina, da destinare poi a parcheggio pubblico e verde.

In caso di cessione gratuita Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore e i suoi successori e aventi causa a realizzare i lavori di piantumazione, sistemazioni esterne e arredo urbano sulle aree sopraccitate di Via della Canalina, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

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. 10 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 gratuita 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 del soggetto attuatore e suoi 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 provvisoriale.

Ad avvenuta presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune, restano comunque a carico del soggetto attuatore 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 dal soggetto attuatore, ferma restando per il Comune la possibilità di avvalersi della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 23 della presente convenzione.

ART. 12- EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS).

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare e gestire sul lotto n.9 alloggi ERS con il preciso obbligo, entro mesi 12 (dodici) dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA, di presentare il progetto edilizio degli alloggi relativi alla quota di edilizia residenziale sociale prevista nell'Allegato 2 per una superficie fondiaria pari a minimo 850 mq e per una superficie complessiva pari a 457.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì a gestire gli alloggi secondo le modalità convenzionali che verranno successivamente stabilite; sarà inoltre possibile concordare con l'Amministrazione Comunale la cessione di pari Sc in termini di alloggi già realizzati anche in ambiti diversi da quello oggetto di intervento POC, così come previsto dall'art. 12 delle NA del POC.

ART. 13 - CONTRIBUTO PER LA VALORIZZAZIONE E IL SOSTEGNO DEL PICCOLO COMMERCIO DEI CENTRI STORICI.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore versa al Comune una somma pari a € 3.149,60 (€ tremilacentotrentanove/00) a titolo di contributo per la valorizzazione e il sostegno del piccolo commercio, a saldo di quanto versato in sede di stipula dell'atto di dell'Accordo citato in premessa.

ART. 14 - ACQUISTO DI CREDITI VOLONTARI DI CARBONIO

Contestualmente alla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore versa al Comune una somma pari a € 6.048,00 per l'acquisto di crediti volontari di carbonio, a compensazione dell'impatto determinato dall'intervento previsto nel progetto di Pua e consistente per gli edifici previsti dal PUA, nell'impianto termico a pompa di calore, secondo quanto previsto in sede di stipula dell'atto di dell'Accordo citato in premessa.

ART. 15 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1).

Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) sulle aree cedute e asservite all'uso pubblico a tale scopo, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con appositi titoli abilitanti alla costruzione, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) interne ed esterne al comparto di PUA. 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)** 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;
- D)** gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- E)** le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica;
- F)** la sistemazione e piantumazione del verde pubblico che costituisce la fascia di ambientazione stradale su Via Tassoni ;
- G)** l'impianto di irrigazione per le aiuole;
- H)** la sistemazione, piantumazione e arredo urbano delle aree a verde pubblico;
- I)** le opere fuori comparto di seguito elencate;
- L)** pista ciclopedonale insistenti sul verde pubblico di cessione entro e fuori comparto;
- M)** 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;

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

Infine il soggetto attuatore si obbliga con autonomo permesso di costruire a realizzare il parcheggio pubblico e altre opere di urbanizzazione da prevedersi sull'area di cessione gratuita posta in fregio a Via della Canalina secondo successive valutazioni ed approfondimenti da concordare con i servizi comunali competenti in fase di rilascio del relativo PDC al fine di realizzare opere compiute e funzionali per un importo di lavori pari a € 56.614,90, così come risultante dal computo metrico estimativo presentato in data 28/02/2017. Tale importo potrà essere meglio quantificato in fase di rilascio del Pdc delle opere di urbanizzazione dello stralcio di Via della Canalina.

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 il soggetto attuatore 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 al soggetto attuatore e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di PUA; ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti. In tale ipotesi, detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori. Il soggetto attuatore si impegna fin d'ora a non porre eccezioni all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.

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.

Il soggetto attuatore ed i suoi 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. 16 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'articolo 15 lettere A-B-C-D- 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 del soggetto attuatore del PUA curare il coordinamento con gli Enti e i soggetti preposti ai fini del rispetto dei suddetti termini.

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

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

Restano in ogni caso a carico del soggetto attuatore del PUA, che 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. 17 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE

DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) saranno definite nei rispettivi progetti esecutivi sia delle opere del PUA che quelle dello stralcio di Via della Canalina, fatte salve le opere in regime di esclusiva da progettarsi da parte degli Enti gestori dei pubblici servizi di cui all'art.16 lett.A-B-C-D) Il progetto esecutivo dovrà essere conforme a quanto indicato nelle tavole di PUA 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 l'istruttoria del PUA e le prescrizioni/condizioni che risulteranno in sede di VAS da parte della Provincia di Reggio Emilia ;
- 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.

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 infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e, una volta terminato l'intervento, dovrà produrre al Comune, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere come costruite.

In sede di presentazione del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), sarà inoltre nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione", scelto fra i tecnici del Comune, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica e all'approvazione del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse. Tale Responsabile terrà i contatti con i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere.

ART. 18 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1).

Il soggetto attuatore si obbliga 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 nei relativi permessi di Costruire, nell'eventuale cronoprogramma definito in sede di progetto esecutivo e secondo quanto previsto al precedente articolo 6 .

Il soggetto attuatore si obbliga a presentare autonomo permesso di costruire per la realizzazione del parcheggio pubblico e del verde fuori comparto e delle altre opere di urbanizzazione funzionali poste in Via della Canalina con le medesime modalità e tempistica di cui al permesso di costruire per le opere di urbanizzazione del piano.

Il soggetto attuatore e 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. 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 al soggetto attuatore e-suoi successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne al PUA, con particolare

attenzione alla salvaguardia del suolo agricolo 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.26. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

Il soggetto attuatore e suoi 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.10 del PUA che individua i singoli stralci funzionali.

ART. 19 COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1).

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) ivi comprese le opere da realizzarsi fuori comparto, e la realizzazione delle opere da eseguirsi in via della Canalina, saranno sottoposte 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 dei necessari titoli abilitativi alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle opere fuori comparto poste in via della Canalina dovrà inoltre contenere il nominativo del Responsabile Coordinatore alla Sicurezza, nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore ed i suoi 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.

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 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 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 assentita solo a seguito del collaudo delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e delle opere fuori comparto al PUA. 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, il soggetto attuatore si obbliga 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 precedente art. 10, ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato al seguente art. 21, 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 dal soggetto attuatore nei tempi indicati nel titolo abilitativo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese delle ditte attrici.

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.26.

ART. 20 -CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

Il soggetto attuatore contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) del PUA, 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. 19.

ART. 21 -SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE E ARREDO DEL VERDE PUBBLICO.

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

Il progetto per la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico dell'area di via della Canalina è ricompreso nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento riguardante il parcheggio pubblico su via della Canalina e opere funzionali allo stesso.

Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa a realizzare le opere di piantumazione, sistemazioni esterne e arredo urbano sulle aree per attrezzature e spazi collettivi cedute a tale scopo o da cedere successivamente, 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. 19 la data di inizio lavori almeno 10 giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata in qualunque modo non consono a quanto previsto dal PUA, il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al 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 delle aree che dovranno essere mantenute in stato di decoro.

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

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. 22 -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 il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) interne ed esterne al comparto di PUA 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 al soggetto attuatore .
- 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.

ART. 23 -GARANZIE FINANZIARIE

Il soggetto attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, contestualmente alla stipula della presente convenzione presta le seguenti fidejussioni bancarie o assicurative:

- a)** fideiussione pari al 100% del costo di realizzazione del parcheggio e della sistemazione dell'area a verde pubblico posta fuori dal comparto in prossimità di Via della Canalina, del relativo percorso ciclopedonale, dell'illuminazione pubblica, come risultante dall'elaborato inviato con pec

in data 03/12/2016 Pg.n. 90079 e relativa relazione finanziaria, pari a € 56.614,90 arrotondati a € 56.615,00.

b) fideiussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione della pista ciclopedonale fuori comparto di cui al precedente art. 16 lett.L), risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, pari a € 19.295,00;

Inoltre, il soggetto attuatore si obbliga a prestare, al momento del ritiro del Permesso di Costruire delle relative opere, le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative:

c) fideiussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, pari a € 584.846,09;

d) fideiussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico del comparto di PUA, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, pari a € 56.768,00.

Le fideiussioni bancarie devono essere rilasciata 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.,

Contestualmente alla stipula della presente convenzione il Comune restituisce la fideiussione prestata alla stipula dell'atto di accordo ex art.18 L.R. n. 20/2000 di importo pari a € 34.866,00, ora intestata al soggetto attuatore e che viene sostituita con le fideiussioni di cui ai commi precedenti.

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 , 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 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.

Il Comune si impegna a restituire la fideiussione n. 61917 del 27/11/2017 di € 34.866,00= rilasciata da Banco Popolare a favore di NUOVE RESIDENZE SRL SEMPLIFICATA prestata a garanzia degli impegni di cui all'atto di accordo ex art.18 L.R. n. 20/2000 che viene sostituita con le fideiussioni di cui ai commi precedenti.

ART. 24 -CESSAZIONE/ RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

Le garanzie finanziarie relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) di cui al lett. -b-c) e al verde pubblico di cui alla lett.d) del precedente articolo 23 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. 20;
- b) avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere garantite e ad avvenuta cessione gratuita / o avvenuta costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree e 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 delle opere fuori comparto (stralci di Via della Canalina) di cui al precedente articolo 23 comma 1 lett.a) cesserà al collaudo del parcheggio e alla presa in carico delle opere realizzate.

Infine la garanzia finanziaria relativa alla realizzazione della pista ciclopedonale fuori comparto di cui al precedente articolo 23 comma 1 lett. b) 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 o nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento o comunque quando siano state eseguite opere di urbanizzazione per un importo complessivo almeno pari a € 200.000,00.

ART. 25 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PUA 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 /secondo quanto meglio specificato nelle NTA del PUA stesso.

ART. 26 - 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. 6 comma 2 lett.a), dei titoli abilitativi ivi previsti 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 delle relative fideiussioni prestate per l'esecuzione delle opere, nonché all'acquisizione gratuita a cura e spese dell'attuatore delle relative aree qualora queste non siano state cedute contestualmente alla stipula;

b) La mancata richiesta entro i termini di cui al precedente art. 6 comma 2 lett b) del titolo abilitativo previsti per l'ERS, 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 gratuita delle relative aree qualora queste non siano state cedute contestualmente alla stipula;

c) Il mancato inizio dei lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico nei termini di cui al precedente art. 6 comma 2 lett.c) 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. 23 lett.c) per la realizzazione delle opere.

d) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere fuori comparto su via della Canalina nei termini di cui al precedente art. 6 comma 2 lett.a) comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 23 comma 1 lett.a) 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. 27 - 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. 19 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare al soggetto attuatore una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, il soggetto attuatore autorizza fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbligano a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 26, 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;

c) mancato pagamento dell'eventuale conguaglio di cui all'art. 20.

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

ART. 28 -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. 29 -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.n. 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 del soggetto attuatore che invocano a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui all'art.26-27.

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma)_____

Per ...

(firma)_____

Il soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C., le clausole contenute negli artt. 27 della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per ...

(firma)_____