ALLEGATO A

SCHEMA CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SERVIZIO DEL NUOVO INSEDIAMENTO DI VIA BARCHI, COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO E REALIZZAZIONE DI OPERE FUORI COMPARTO NELL'AMBITO DEL "VILLAGGIO CROSTOLO".

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

in Reggio Emilia, in via ……..,

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

sono presenti:

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

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

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

e

Il Sig. _____, domiciliato/a in _____, via …….. codice fiscale dichiarato …….., il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società FIMA REAL ESTATE S.R.L., con sede in Reggio nell'Emilia, via Maresciallo Tito 65/a , P.IVA: 02603040359 , autorizzato con …….proprietaria dei terreni di cui al NCT al foglio 70 mappali 476,477,478,479,557,558,559,560, 699 sui quali ha presentato in data 23.03.2022 permesso di costruire (PdC) in atti al PG.n.73622/2022 per la costruzione di un fabbricato ad uso direzionale produttivo, d'ora in poi denominato "titolare del permesso di costruire".

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Il provvedimento dirigenziale RUAD n. __ del…. a firma della dirigente del servizio Rigenerazione Urbana costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione delle infrastrutture al servizio del nuovo insediamento ad uso direzionale e produttivo di FIMA REAL ESTATE SRL di cui al PdC in atti P.G. n 73622 del 23.03.2022 - composto dagli elaborati elencati nelle premesse del provvedimento dirigenziale RUAD ___/2022, ed il loro parziale asservimento all'uso pubblico, nonché la realizzazione di opere di riqualificazione su Via U.Degola al di fuori del lotto di intervento e a scomputo del contributo di costruzione dovuto per il titolo edilizio di cui sopra.
Il progetto della realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio dell'insediamento produttivo riguarda in parte aree di proprietà comunali di cui al foglio 70 mappali 454-455 e foglio 44 mappale 257 che vengono messe a disposizione del titolare del permesso di costruire per gli interventi in oggetto; parimenti vengono messe a disposizione da parte del Comune di Reggio Emilia a favore del titolare del permesso di costruire le aree fuori comparto costituenti il sedime di Via U.Degola per le opere di riqualificazione come successivamente descritte all'art.4 comma c).

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

Il titolare del PdC con il presente atto si assume gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.
Gli aventi causa a qualsiasi titolo del titolare del PdC e firmatario della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di quest'ultimo anche in riferimento alle verifiche antimafia.

ART. 4 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai sensi della legislazione vigente, per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui al PdC agli atti PG.n. 73622/2022, il titolare del PdC si obbliga, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a progettare e realizzare nell'ambito del suddetto titolo edilizio le infrastrutture al servizio dell'insediamento consistenti:
a) nella realizzazione, su area di proprietà comunale prospiciente via L. Barchi, censita al foglio 70 mappali 454 e foglio 44 mappale 257, di parcheggio pubblico (P2) —per n.26 posti auto e parte della viabilità di accesso al comparto produttivo di proprietà FIMA, comprensivo di pista ciclabile, marciapiede, verde di ambientazione e impianto di irrigazione da collegarsi alla rete idrica privata ,

nonché nella manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area di cui al foglio 70 mapp.455, il tutto meglio identificato nella planimetria contenuta nella relazione illustrativa in atti al PG. n. 231971/2022 integrativa dell'istanza di PDC, con le lett.A-B) e nella planimetria VC-PD-EG-A-111;

b) nella realizzazione della ulteriore viabilità di accesso al lotto di intervento e dei relativi parcheggi privati da asservire all'uso pubblico, come previsto al successivo art.6 il tutto meglio identificato nella planimetria allegata alla relazione illustrativa in atti al PG.n. 231971/2022 con lett. C) e nella planimetria VC-PD-EG-A-111 pervenuta in data 01.08.2022 al PG.n. 185006;

Inoltre, il titolare del PdC, con apposito titolo abilitativo (SCIA) da presentarsi successivamente alla stipula del presente atto e prima dell'invio a mezzo pec, da parte del Comune, del permesso di costruire PG.n 73622/2022. si obbliga a realizzare nel termine previsto dal relativo titolo abilitativo edilizio e, comunque, entro il termine indicato nell'art. 5 della presente convenzione:

c) opere di riqualificazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a scomputo parziale del contributo di costruzione di cui al PdC agli atti P.G. n.187547/2022, ai sensi dell'art.16 C.2. del DPR 380/01 con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.5 e precisamente:

- sede stradale di via G.Degola: rifacimento della pavimentazione per una lunghezza di circa 700 metri, previa fresatura della pavimentazione esistente deteriorata, l'eventuale adeguamento dello strato di collegamento e rifacimento del tappeto d'usura. Sistemazione con messa in quota di chiusini di pozzetti di ispezione ove necessario e delle caditoie delle reti di sotto servizi presenti lungo i tracciati;
- marciapiedi esistenti su via G.Degola: rifacimento della pavimentazione per alcuni tratti con particolari avvallamenti per complessivi 200 metri, con il ripristino delle cordonate e il rifacimento del sottofondo. Gli interventi prevedono la demolizione di parte della superficie dei marciapiedi deteriorati, la posa o sistemazione di cordonate e carriere per passi carrai, la formazione o il rifacimento del sottofondo e del massetto in calcestruzzo, la realizzazione di rampe idonee al transito di persone diversamente abili, la finitura con tappeto d'usura;
- potatura di contenimento delle alberature esistenti sul lato nord di via G. Degola;
- realizzazione di n°2 attraversamenti pedonali rialzati in conglomerato bituminoso.

Gli interventi di cui al punto **c)** sono nel dettaglio individuati alle tav.nn.101-102 in atti al PG.n.22737-220742 del 23.09.2022 e in conformità al parere del servizio Progettazioni complesse, Reti e infrastrutture del 04.10.2022 (PG.n. 227989).

Il titolare del permesso di costruire infine si obbliga ad assumere i seguenti costi relativi a:

- collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico-amministrativo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), di competenza del Comune, di cui al successivo art.12;
- costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al rilascio del PdC;
- 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.16;

- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 14.

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

La presente convenzione ha una validità di anni 5 (cinque), a decorrere dalla data di esecutività della determinazione dirigenziale che approva lo schema di convenzione per la realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 4, fatte salve in ogni caso le proroghe ex lege.

Il titolare del PdC e i suoi aventi causa si impegnano ad ultimare le opere di cui al precedente art.4 lett.a-b-c) prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità del fabbricato, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 16.

Il titolare del PdC si impegna a presentare la SCIA per la realizzazione delle opere fuori comparto di cui all'art. 4 comma c) successivamente alla stipula del presente atto e prima dell'invio a mezzo pec da parte del Comune del permesso di costruire PG.n 73622/2022.

In particolare, le parti danno atto che le opere di cui alla sopracitata SCIA, trattandosi di opere pubbliche a scomputo oneri, dovranno in ogni caso essere terminate e collaudate prima della presentazione della SCEA del fabbricato e comunque non oltre il termine di validità del titolo abilitativo.

ART. 6 – COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E PARCHEGGI DI USO PUBBLICO (P2)

Il titolare del permesso di costruire si impegna a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune, prima della conclusione della SCEA del fabbricato, sulle aree poste all'interno del lotto di intervento e destinate a parcheggi pubblici di tipo P2 trattandosi di opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) e sulla relativa viabilità di accesso, identificate nella planimetria VC-PD-EG-A-111 allegata al PdC e identificate nella relazione illustrativa PG.n. 231971/2022 come lett C) e ora censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 70, e parti dei mappali 557 e 559.

Tali aree dovranno essere successivamente frazionate ad ultimazione lavori e il relativo atto di costituzione di servitù ad uso pubblico dovrà essere perfezionato, a cura e spese dei soggetti attuatori e loro aventi causa, prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità afferente il fabbricato in progetto.

Il titolare del PdC delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) si impegna a mantenere la titolarità di dette aree ed opere fino al loro asservimento all'uso pubblico.

L’obbligo e l’onere della manutenzione ordinaria, straordinaria e del decoro dell’area summenzionata e delle relative opere rimane a totale carico dei proprietari e dei loro aventi causa, fatta eccezione per l'impianto di illuminazione sull’area asservita all’uso pubblico e per lo sgombero neve.

I proprietari ed i loro aventi causa si obbligano a riportare tale clausola per esteso in tutti i successivi atti di compravendita.

I proprietari si obbligano inoltre, per sé e per i loro aventi causa, con effetto immediato dalla data di stipula della presente convenzione, a non compiere alcun atto, opera o comportamento che limiti o pregiudichi l’esercizio della servitù stessa da parte del Comune di Reggio Emilia.

La servitù viene costituita fino all'approvazione di nuove disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia, o all'eventuale richiesta di cessione gratuita e volontaria delle aree da parte dei legittimi proprietari, che verrà perfezionata con apposito successivo atto a sua cura e spese, previo parere favorevole da parte dei competenti uffici comunali.

ART. 7 - OPERE SU AREE DI PROPRIETÀ’ COMUNALE FUORI COMPARTO

Il Comune autorizza, ora per allora, il titolare del permesso di costruire ed i suoi aventi causa a realizzare, su area di proprietà comunale di cui al foglio 70 mappali 454 e al foglio 44 mapp. 257 il parcheggio pubblico identificato come tale dal RUE e facente parte delle attrezzature e spazi collettivi e relativa viabilità di accesso dalla rotatoria di via dei Gonzaga al suddetto parcheggio e al comparto produttivo di FIMA REAL ESTATE di cui al precedente art.4 lett a), nonché a realizzare opere di riqualificazione stradale, previa presentazione di apposito titolo abilitativo, di via Degola di cui al precedente art.4 lett c) poste fuori del lotto di intervento di FIMA REAL ESTATE funzionali alla riqualificazione del Villaggio Crostolo cosi’ come previsto nel parere del Servizio Progettazioni complesse, Reti e infrastrutture del 04.10.2022 in atti al PG.n. 227989.

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

Il titolare del permesso di costruire e suoi aventi causa realizzeranno le opere sotto la propria personale e completa responsabilità.

ART. 8 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le caratteristiche tecniche e progettuali di tutte le opere di cui al precedente art.4 lett.a) e b) sono state definite nel progetto esecutivo depositato agli atti al P.G. n. 73622/2022.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di cui alla lett.c) del predetto art.4, il titolare del permesso di costruire dovrà presentare apposita SCIA in conformità al parere del servizio Progettazioni complesse, Reti e infrastrutture del 04.10.2022 in atti al PG.n. 227989.

Il progetto esecutivo delle opere descritte all'art.4 lett a) e c) dovranno essere conformi:

- 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 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 inserito all'interno della documentazione allegata alla SCIA e dovrà essere concordato con i competenti uffici comunali.

Il titolare del permesso di costruire 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, quale documentazione da allegare al certificato di regolare esecuzione, il progetto delle opere come costruite.

Si precisa che il "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle opere fuori comparto" è il Dirigente del Servizio Cura della Città, coadiuvato dai tecnici del servizio medesimo e del servizio Progettazioni Complesse Reti e Infrastrutture a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica del certificato di regolare esecuzione, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse, nominato all'atto della presentazione della SCIA.

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. 9 - MODALITÀ DI ESECUZIONE OPERE FUORI COMPARTO

Il titolare del permesso di costruire si obbliga a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle opere fuori comparto precedentemente identificate all art.4 lett.a) e c), 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 PdC 73622/2022 già presentato in data 23.03.2022 e nella SCIA che il titolare del PdC

presenterà successivamente alla stipula della presente convenzione nei termini di cui al precedente articolo 5.

Il titolare del permesso di costruire e della SCIA 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 rapportandosi con il direttore dei lavori nominato da FIMA REAL ESTATE S.R.L..

ART. 10 – VERIFICA E PRESA IN CARICO DELLE OPERE FUORI COMPARTO SU AREA PUBBLICA.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione citate all'art. 4 lett a) e c) 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 titolare del PdC/SCIA entro la data di inizio dei lavori.

Il titolare dei titoli abilitativi e loro aventi causa sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle opere fuori comparto e al SUE la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere in argomento; il Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle opere fuori comparto terrà i contatti con il Direttore Lavori che avrà l'obbligo 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, nominato dal titolare del permesso di costruire/SCIA che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto ai progetti esecutivi non autorizzate dal Comune.

Il Direttore lavori sarà tenuto a monitorare e seguire i lavori rendicontando al Responsabile dell'intervento sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze, per le eventuali sanzioni o penali.

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

Sono a carico del titolare del permesso di costruire e della SCIA 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 di urbanizzazione fuori comparto e di riqualificazione devono essere adeguatamente documentate prima del deposito del certificato di regolare esecuzione di ciascun intervento. La documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazioni e dovrà essere allegata alla richiesta di certificato di regolare esecuzione.

I certificati di regolare esecuzione sono verificati dal competente servizio non oltre tre mesi dalla data di presentazione dei certificati stessi al Comune di Reggio Emilia.

Una volta verificati i suddetti certificati, le opere verranno prese in carico dal Comune di Reggio Emilia e, previo parere favorevole del servizio Cura della Città entro 30 giorni saranno svincolate le garanzie finanziarie , in conformità a quanto previsto dal successivo art. 15.

Il titolare dei titoli abilitativi relativi 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 presa in carico, oppure le opere stesse non vengano ultimate dai privati nei tempi indicati nei titoli edilizi, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese delle ditta attuatrice, entro i limiti delle garanzie fideiussorie previste nella clasuola 14 della presente convenzione.

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. 16.

ART. 11 - SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE NELL’AMBITO DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEL FABBRICATO DIREZIONE - PRODUTTIVO.

Le parti prendono atto del calcolo del contributo di costruzione allegato al PdC agli atti PG.n. 73622/2022 e successiva integrazione in atti al PG.n.220731/2022 per l’edificio ad uso direzionale e produttivo verificato dal tecnico istruttore del servizio Rigenerazione Urbana, pari a complessivi € 323.566,72 così suddivisi:

U1 = 108.423,21 Euro

U2 = 86.235,76 Euro

contributo D =	10.489,66 Euro
contributo S =	7.867,24 Euro
TOTALE	213.015,87 Euro

Costo di costruzione = 110.550,82 Euro

Le parti, preso atto della richiesta di FIMA REAL ESTATE in atti al PG.n. 220731 del 23.09.2022 integrazione al PDC PG.n.73622/2022, di scomputo del contributo di costruzione a fronte della realizzazione di opere urbanizzazione fuori dal lotto di intervento e funzionali alla riqualificazione della viabilità dell'area produttiva del Villaggio Crostolo di cui al precedente art.4 lett.c) e dell'allegato computo metrico estimativo, sottoscritto dal progettista incaricato, ove il costo stimato per la esecuzione delle opere di riqualificazione è pari a € 214.974,14, IVA, oneri per la sicurezza e spese di progettazione esclusi, concordano, ai sensi del punto 6 della DAL n. 186/2018 e della Deliberazione del Consiglio Comunale ID. 81 del 24.05.2022 e relativo allegato 2), di scomputare dal totale della quota del contributo di costruzione limitatamente alla quota relativa agli oneri di U1 e U2 D,S pari a € 213.015,87= dovuto per il rilascio del titolo abilitativo PG.n. 73622/2022, i costi per la realizzazione delle opere fuori comparto pari a € 214.974,14.

Il titolare del PDC non potrà sollevare né in questa sede né successivamente durante l'esecuzione dei lavori alcuna eccezione in merito alle somme da scomputare né a richiedere al Comune l'eventuale differenza tra il costo sostenuto ed il contributo dovuto.

Il Comune di Reggio Emilia a fine lavori e ad avvenuto certificato di regolare esecuzione delle Opere fuori comparto di cui alla lett.c) art.4, dovrà accertare, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto per il rilascio del PDC PG.n.3622/2022, l'effettiva spesa sostenuta dal titolare della SCIA sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti. La rendicontazione finale delle spese sostenute è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal Direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate.

ART. 12 – CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

Il titolare del PdC in atti al PG n. 73622/2022, prima della stipula della presente convenzione versa al Comune la somma di € 2.048,72 pari al 3% (tre per cento) dell'importo delle opere per l'infrastrutturazione al diretto servizio dell'insediamento e descritte al precedente art.4 lett.a) limitatamente al parcheggio su area pubblica di cui al citato permesso di costruire.
Inoltre, prima della stipula della presente convenzione, il medesimo titolare versa al Comune la somma di € 6.449,22 pari al 3% (tre per cento) dell'importo delle opere di riqualificazione fuori comparto da eseguirsi su Via U.Degola.

Tali somme vengono versate 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 sempre nella medesima percentuale del 3%, prima della verifica del certificato di regolare esecuzione di cui all'art. 10.

ART. 13 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione nella quota afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria D e S sono oggetto di scomputo come descritto al precedente articolo 12. In sede di rilascio del PdC in atti al P.G. n.73622/2022 sarà dovuto il solo costo di costruzione ammontante attualmente a € 110.550,85.

ART. 14 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il titolare del PdC agli atti PG.n. 73622/2022, al momento della stipula della presente convenzione, presta a favore del Comune le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata:

a) fideiussione/polizza assicurativa pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria su area di proprietà comunale e descritte al precedente art.4 lett.a) come identificate nella relazione illustrativa con la lett.A) e pari a € 68.290,88= così come risultante dal computo metrico estimativo inviato in data 23.09.2022 in atti al PG.n. 220731 e allegato al permesso di costruire in atti al PG.n. 73622/2022;

b) fideiussione o polizza assicurativa pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle opere di riqualificazione fuori comparto su area di proprietà comunale di Via U.Degola e descritte al precedente art.4 lett.c) pari a € 214.974,14 come risultante dal computo metrico estimativo inviato in data 23.09.2022 in atti al PG.n. 220731.

Nei contratti fideiussorii 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 proprietario dei titoli abilitativi non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i suoi successori e aventi causa a

qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione ed il Comune le abbia accettate, dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato.

ART. 15 - CESSAZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 14 lett.a) cesserà ad avvenuta presentazione del certificato di regolare esecuzione, e avvenuta presa in carico delle opere garantite da parte del Comune di Reggio Emilia con formale comunicazione scritta da parte del Comune, entro 30 giorni dal parere favorevole del servizio competente come previsto al precedente art.10.

La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione delle opere di riqualificazione di via Degola di cui al precedente articolo 14 lett.b) cesserà ad avvenuta presentazione del certificato di regolare esecuzione e avvenuta presa in carico delle opere garantite da parte del Comune di Reggio Emilia con formale comunicazione scritta del Comune, entro 30 giorni dal parere favorevole del servizio competente come previsto al precedente art.10.

ART. 16 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

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

a) La mancata ultimazione delle opere fuori comparto di cui al precedente art.4 lett.a) e lett.c) oggetto della presente convenzione nei termini di cui al precedente art. 5 comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo.

In ogni caso, qualora le opere previste dai rispettivi titoli abilitativi non vengano realizzate in tutto o in parte, il Comune procederà all'escussione totale o parziale delle relative fideiussioni di cui all'art. 14 per la realizzazione delle opere ivi garantite .

Prima di procedersi all'escussione della fideiussione, il Comune provvederà a inviare al soggetto attuatore una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, si procederà all'escussione delle garanzie prestate

In ogni caso il Comune potrà poi realizzare le opere mancanti o non regolarmente eseguite.

ART. 17- RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

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

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 3 finalizzati a garantire il decoro delle aree, e qualora in sede di verifica finale della regolarità esecutiva delle opere fuori comparto sia quelle relative alla riqualificazione di Via Degola (art.4 lett.c) sia quelle relative al parcheggio pubblico prospiciente Via Barchi art.4 lett.a), vengano accertate da parte responsabile dell'intervento difformità nella realizzazione delle opere rispetto ai contenuti del progetto esecutivo, tali da determinarne la non presa in carico, oppure le opere stesse non vengano ultimate dai privati nei tempi indicati nei titoli edilizi, il Comune provvederà a inviare al titolare del permesso di costruire una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati

Il sopralluogo avverrà in contraddittorio con il Direttore dei Lavori nominato da FIMA. REAL ESTATE S.R.L.

Le contestazioni relative agli inadempimenti degli obblighi di cui all'art. 3, finalizzati a garantire il decoro delle aree, e relative alle difformità nella realizzazione delle opere rispetto ai contenuti del progetto esecutivo dovranno essere formulate per iscritto, da parte del responsabile dell'intervento al Direttore dei Lavori.

Tali contestazioni dovranno contenere con precisione la descrizione delle difformità rilevate dal responsabile dell'intervento ed indicare gli interventi che si reputano necessari.

FIMA REAL ESTATE S.R.L. , tramite il proprio Direttore dei Lavori nei successivi 15 giorni, avrà la facoltà di comunicare per iscritto al Comune ed le proprie osservazioni in merito alle difformità contestate e, eventualmente, contestarne il contenuto.

In caso di disaccordo in merito all'esistenza delle difformità, alle soluzioni richieste dal Comune, a quelle eventualmente indicate da FIMA REAL ESTATE, le Parti, in contraddittorio con il Direttore dei Lavori, tenteranno di individuare una soluzione amichevole nei successivi 15 giorni.

Nel caso in cui le Parti non raggiungessero una soluzione amichevole dovrà essere applicato quanto previsto nel successivo art. 18 della presente convenzione, fermo restando la possibilità per il Comune di escutere le fideiussioni di cui al precedente articolo 14.

ART. 18 - 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. 19 - ONERI E SPESE

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

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

Sono altresì a carico del titolare del permesso di costruire e della SCIA tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui ai precedenti artt.13-14.

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

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

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

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma)_____

Per ...

(firma)_____

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