



**Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali  
Servizio Rigenerazione Urbana**

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

**SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE  
PER L'ATTUAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)  
ANS4-6a – VIA SAN RIGO, IN LOCALITÀ SAN RIGO  
COMPORTANTI LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTO SOGLIA COMUNITARIA**

novembre 2024

**LEGENDA:**

PUA = Piano Urbanistico Attuativo ex L.R. 20/2000

INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) = opere di urbanizzazione primaria

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2) = opere di urbanizzazione secondaria

Il giorno \_\_\_\_\_ il mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, in Reggio Emilia,

tra

L'arch. Elisa Iori domiciliata per la carica presso il Comune di cui appresso, 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 autorizzata dagli art. 12-13 del Regolamento d'Organizzazione e dall'atto del Sindaco in data 28.06.2023, PG n. 166856 come prorogato con atto PG.n. 258789 del 17.10.2024

e

**EDIL BELLI S.R.L.** con sede in Quattro Castella Via Oberdan 1/5, P.IVA 00661920355 in persona del legale rappresentante pro tempore sig. Michele Monti, proprietaria delle aree censite al Catasto terreni al Foglio 233 Mappali 1301, 1299, 1213 (parte), 1211 (parte), 1267 (parte) ed aree esterne al comparto 1212 (parte), 1213 (parte).

**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 un ambito del PSC definito "Ambiti per nuovi insediamenti urbani residui non attuati del PRG 2001", disciplinato dall'art.5.6 e dalla relativa scheda norma e precisamente la scheda **ANS4-6a** in località San Rigo;
- che per la disciplina dell'ambito ASN4-6a è stato stipulato in data 21/05/2014 con atto Notaio Dott.sa Anna Maria Tosi (rep. n.47006, racc.9077) tra il Comune di Reggio Emilia e la EDIL BELLI S.R.L., atto di accordo ex art.18 L.R. 20/2000 e relativi allegati, parte integrante del primo POC relativo al primo stralcio;
- che EDIL BELLI S.R.L. ha presentato in data **24/10/2015** con istanza **PG n.50502**, il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per intervenire sull'area sopraccitata;
- con Deliberazione Consiliare ID n. 91 del 08/05/2023, è stata approvata il Piano Urbanistico Generale (PUG), entrato in vigore il 21/06/2023 a seguito della pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione;
- l'area d'intervento del PUA è classificata nelle tavole di PSC, RUE, POC e PUG nel seguente modo:
  - nel PSC quale "Ambito per nuovi insediamenti urbani", in parte ANS4 (aree che nel PRG 2001 erano classificate come 'Ta') e in parte ANS5 (aree che nel PRG 2001 erano classificate come 'tessuti' della città consolidata edificabili per intervento diretto);
  - nel RUE in parte quale "Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico" (ARP) e in parte quale area interessata da potenzialità edificatorie delocalizzate e ricollocate, più precisamente area n.98 e n.99;
  - nel POC come ANS4-6a – via San Rigo;
  - nel PUG quale area interessata da Scheda speciale di intervento, di cui al Titolo 17 degli Indirizzi disciplinari (SQ\_D1), scheda speciale n.36 "aree assoggettate a procedimenti volti all'approvazione di strumenti attuativi, oggetto di riattivazione in esecuzione delle sentenze del TAR Parma nn. 191/200/201 del 01.07.2022 e delle ordinanze del Consiglio di Stato nn. 4559,4560 e 4561/2022 reg. prov. cau. - oggetto di impugnazione avanti il Consiglio di Stato, fatti salvi gli esiti dei predetti giudizi di appello (DGC ID n. 206 del 13/10/2022)", nonché quale "Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico" (ARP) ed "Area di ricollocazione delle volumetrie esistenti o superfici previsti trasferite da altre zone" (di cui al Titolo 16, art.16.1 degli Indirizzi disciplinari di PUG), e precisamente area n.98 e n.99.
- che il PUA è costituito dai seguenti elaborati:

*Elaborati Descrittivi:*

- Relazione Illustrativa - Scheda Tecnica
- Relazione tecnico Finanziaria, CME, Quadro Economico di sintesi
- Norme Tecniche di Attuazione e Tabelle dati
- Schema di Convenzione
- Relazione Geologica e Sismica
- Relazione specialistica reti fognarie
- Relazione invarianza Idraulica

- Relazione del Verde
- Relazione di Bilancio Energetico, Carbon Zero
- Relazione indagini archeologiche
- Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale (VAS\_comprensivo di Sintesi non tecnica)
- Valutazione di compatibilità acustica
- Documentazione Fotografica
- Relazione Paesaggistica
- Dichiarazione di Sintesi

*Elaborati Grafici:*

- Tav. 1.1 - Estratto POC
- Tav. 1.2 - Estratto Catastale, perimetro ambito, proprietà
- Tav. 1.3 - Stato di fatto, Rilievo planimetrico ed altimetrico
- Tav. 2.1 - Inquadramento area
- Tav. 2.2 - Inquadramento paesaggistico e normativo
- Tav. 2.3 - Planivolumetrico
- Tav. 3.1 - Zonizzazione
- Tav. 3.2 - Regime di proprietà delle aree
- Tav. 3.3 - Superfici aree di zonizzazione
- Tav. 3.4 - Stralci funzionali
- Tav. 4.1 - Planimetria generale – indici e quote
- Tav. 4.2 - Tipologie e Profili
- Tav. 4.3 - Tipologie Edifici
- Tav. 4.4 - Planimetria generale - Progetto della Vegetazione
- Tav. 4.5 - Planimetria coperture - Pavimentazioni
- Tav. 4.6 - Planimetria Segnaletica Stradale
- Tav. 5.1 - Schema rete di Fognatura
- Tav. 6.1 - Schema rete di distribuzione Energia Elettrica
- Tav. 6.2 - Schema rete di Illuminazione Pubblica
- Tav. 7.1 - Schema rete di distribuzione Acqua e Gas
- Tav. 8.1 - Schema rete di distribuzione Cavi Telefonici
- Tav. 9.1 - Sezioni Stradali
- che con delibera di Giunta Comunale ID.n... del è stato approvato il PUA in argomento il cui avviso è stato pubblicato sul BURERT n... del... ;

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

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

**ART.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO**

Le premesse della Deliberazione di Giunta Comunale ID n.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione del PUA costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

**ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in argomento, denominato **Ans4-6a – via San Rigo** in località San Rigo, composto dagli elaborati elencati in premessa, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e accettare.

2. Il soggetto attuatore è infatti proprietario dell'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento, è attualmente censita al NCT del Comune di Reggio Emilia al Foglio 233 come segue:

Mappali: 1301, 1299, 1213 (parte), 1211 (parte), 1267 (parte), interni al comparto di estensione pari a mq.19.338.

Mappali: 1212 (parte), 1213 (parte), esterni al comparto di estensione pari a mq. 4.633.

3. Nell'ambito del PUA è presente inoltre un'area di proprietà comunale censita al Foglio 233, Mappali 1298, 927 (parte), 925 (parte) di estensione pari a mq. 66.

### **ART. 3 - TITOLARITÀ DEI DIRITTI EDIFICATORI OGGETTO DI DELOCALIZZAZIONE**

Le parti danno atto che, ai sensi e per gli effetti della Legge n.106/2011, di conversione del Decreto Sviluppo n.70/2011 e s.m.e i., per la convenzione in oggetto sono stati stipulati innanzi al Notaio Dott.sa Anna Maria Tosi, atti di "CESSIONE DI VOLUMETRIA EDIFICABILE" con la quale la società EDIL BELLI S.R.L. ha acquistato:

- in data 04/06/2015, rep. n. 47643/9526, registrato a Reggio nell'Emilia il 15 giugno 2015 al n. 7618/1T ed ivi trascritto in pari data ai n.ri 9201 RG e 6582 RP, diritti edificatori pari alla SC di mq. 991 derivanti dal trasferimento di superficie individuata dal PUG come ambito di trasferimento n. 98 via Tirelli (aree censite ai mappali 141 e 189, Foglio 100);

- in data 26/07/2024, rep. n. 52855/12716, registrato a Reggio nell'Emilia il 5 agosto 2024 al n. 12497/1T ed ivi trascritto il 6 agosto 2024 ai n.ri 18498 RG e 13627 RP, diritti edificatori pari alla SC di mq. 1.088 derivanti dal trasferimento di superficie individuata dal PUG come ambito di trasferimento n. 99 via Nobel (aree censite ai mappali 802, 803, 876, 877, 878, 472-839 graffati, Foglio 71), trasferite in località San Rigo, nell'ambito del presente PUA (ANS4-6a).

### **ART. 4 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI**

1. 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.sa Anna Maria Tosi in data 21/05/2014 (rep. n.47006, racc.9077), che qui si intende integralmente richiamato.

<u>Dati</u>	<u>del</u>	<u>Piano</u>	<u>Urbanistico</u>	<u>Attuativo</u>	<u>(PUA)</u>
Superficie territoriale (St) in proprietà del soggetto attuatore			mq. 19.338		
St di riferimento per l'applicazione dell'Indice DE			mq. 19.338		
Diritto Edificatorio DE ANS4			0,12 mq/mq St		
Diritto Edificatorio DE ANS5			0,36 mq/mq St		
Sc relativa al Diritto Edificatorio DE (Sc DE) di cui			mq. 1.779 (< 2.584 mq previsto da scheda POC)		
Sc usi terziari (SC TRZ)			mq. 178 (10% Sc DE)		
Sc usi residenziali (SC RES)			mq. 1.601		
Sc relativa alla Delocalizzazione DELOC NN.98-99			mq. 2.079		
Sc relativa all'ERS (20% SC RES)			mq. 320 (< 465 mq previsto da scheda POC)		
<b>Sc totale</b> di cui			<b>mq. 4.178 (&lt; 5.128 mq previsto da scheda POC)</b>		
Sc usi residenziale			mq. 3.680		
Sc usi terziari			mq. 178		
Sc ERS			mq. 320		
Superficie fondiaria (Sf) relativa al DE			mq. 10.318 (di cui 615 mq strade private)		
Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) relativo al DE			0,17 (1.779/10.318)		
Superficie fondiaria (Sf) relativa all'ERS e Terz.			mq. 850		
Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) relativo all'ERS e Terz.			0,58 mq/mq (320+178 / 850)		
U1 (urbanizzazione primaria): verde, strade, marciapiedi			mq. 3.341 (3.250+91)		
Servizi e Verde Pubblico (SVP) di cessione			mq. 4.914 (> 4.889 mq previsto da scheda POC)		
Monetizzazione (SVP) mq 4.560 (POC) – mq 25 (4.914 – 4.889)			mq. 4.535 da monetizzare		

Alberi	310 (> 152 previsto da scheda POC)
Arbusti	1.550 (> 442 previsto da scheda POC)
Superficie permeabile	mq. 11.387 (> 11.273 previsto da scheda POC)
Usi previsti: a1	mq. 4.000 SC
b1, b2, b3, b4, b5	mq. 178 SC
Numero alloggi di edilizia libera (inerenti DE+DELOC) ed ERS	30
Parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) in progetto	32 (pari a mq. 856)
Posti motociclo	16
N° abitanti	120
N° addetti	0
N° piani fuori terra	2-3

#### **ART. 5 - OBBLIGHI GENERALI**

1. 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.

2. Il soggetto attuatore è obbligato 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 dai medesimi si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.

3. 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 ANS4-6a". Tale clausola dovrà essere specificatamente 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.

4. In particolare il soggetto attuatore si obbliga a costituire servitù di passaggio a carico del fondo di cui al Foglio 233 Mappali: 1212 (parte), 1213 (parte), che consente l'accesso alla vasca di laminazione la cui manutenzione è a cura e spese del soggetto attuatore e suoi aventi causa.

5. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PUA.

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

7. 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 delle stesse a favore del Comune. Sono tuttavia consentiti il frazionamento e l'alienazione di tali aree a favore degli acquirenti delle singole unità edilizie o immobiliari, a condizione che il soggetto attuatore si riservi procura alla stipula degli atti sopra citati.

8. 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 relativo addendum, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizza 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. 6 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. 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), così come previsto al successivo art.9 e individuate nell'elaborato Tav.3.2 di PUA;

- a cedere gratuitamente le aree per attrezzature e spazi collettivi (U2) e le aree per dotazioni ecologico-ambientali, così come previsto al successivo art.11 e individuate nell'elaborato Tav.3.2 di PUA;

- a costituire servitù di uso pubblico, così come previsto al successivo art.10 e individuata nell'elaborato Tav.3.2 di PUA;

- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle aree asservite all'uso pubblico di cui all'articolo 10, comma 4;

- a corrispondere i seguenti contributi:

- contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale e/o per dotazioni ecologiche e ambientali di cui al successivo art.15;

- contributo ERS e per la valorizzazione e il sostegno del piccolo commercio dei Centri Storici di cui al successivo art.16;

- contributo di costruzione di cui al successivo art.26;

- a corrispondere la quota rimanente di contributo riguardante le misure di riduzione e compensazione delle emissioni di Co2 di cui al successivo art. 17.

- a monetizzare:

- in parte le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi (U2) alle condizioni di cui al successivo art. 12;

- a progettare e realizzare le seguenti opere:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) individuate entro il comparto come opere pubbliche di interesse generale alla Tav.3.2 di PUA, con le modalità e la tempistica di cui ai successivi artt. 7, 18 e 21, fatto salvo quanto previsto all'articolo 22;

- la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico e delle dotazioni ecologico-ambientali di cui ai successivi artt. 7, 18 e 25 e individuata nell'elaborato Tav.4.4 di PUA, fatto salvo quanto previsto all'articolo 22;

- l'edificio destinato a ERS con le modalità e la tempistica di cui ai successivi artt.7 comma 3 e art.14, fatto salvo comunque quanto previsto all'articolo 22;

- tutte le opere di bonifica delle aree e dei fabbricati eventualmente necessarie per l'esecuzione degli interventi edilizi secondo quanto meglio specificato al successivo art.13;

- le misure di riduzione e compensazione delle emissioni di Co2, così come previsto al successivo art.17;

- il ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle aree a verde pubblico, entro e fuori comparto, limitatamente alle opere in carico al soggetto attuatore, eventualmente danneggiate dal soggetto attuatore nel corso dei lavori stessi, secondo quanto meglio specificato al successivo art.31 comma 2;

- 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 ai successivi artt. 23 e 25;
- 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. 30-31;
- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 27.

#### **ART. 7 – VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. La presente convenzione, da stipularsi entro e non oltre il 31 dicembre 2024, avrà una validità di anni 10 (dieci), a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA.
2. Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegnano perentoriamente:

A) entro e non oltre mesi 12 (dodici) dalla stipula della presente convenzione, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 30 e a pena di decadenza ai sensi del comma 5 dell'art.4 della L.R. 24/2017 , a presentare il titolo abilitativo 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 di cui agli stralci funzionali 1 e 3, fermo restando la facoltà dell'attuatore di presentare un unico titolo per tutti e 3 gli stralci. 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;

B) entro e non oltre 12 mesi dal rilascio del titolo abilitativo di cui alla precedente lettera A), pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 30 e a pena di decadenza ai sensi del comma 5 dell'art.4 della L.R. 24/2017, ad intraprendere la realizzazione delle opere fuori comparto poste in via San Rigo, così come individuate dalla Scheda POC che prevede "la riqualificazione dell'asse stradale: sistema di rallentamento del traffico in corrispondenza dell'accesso al comparto su via San Rigo";

C) entro e non oltre mesi 18 dalla stipula della presente convenzione, a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione dell'ERS ricadente nel 3 stralcio, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 30 e a pena di decadenza ai sensi del comma 5 dell'art.4 della L.R. 24/2017.

3. Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegnano inoltre:  
- ad intraprendere i lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico facenti parte dello stralcio 1 e compresi nel precedente punto A) entro mesi 12 (dodici) dalla data di inizio dei lavori delle opere destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 30 fatte salve eventuali proroghe assentite dal Comune ovvero disposte per legge;

- ad ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), del verde pubblico relativo agli stralci 1-3 e delle opere di via S. Rigo, entro il termine massimo di mesi 36 (trentasei) dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 30, fatte salve eventuali proroghe assentite dal Comune ovvero disposte per legge;

- ad ultimare l'edificio ERS di cui al precedente comma 2, lett. C) del presente articolo entro il termine di mesi 36 (trentasei) dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 30, fatte in ogni caso salve eventuali proroghe assentite dal Comune ovvero disposte per legge.

#### **ART. 8 - NORME GENERALI PER LE AREE E GLI IMMOBILI OGGETTO DI CESSIONE**

1. 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 e della servitù di passaggio costituite negli atti di provenienza dei terreni oggetto della presente convenzione.

Al riguardo si richiama:

- la servitù di condotto pozzo irriguo a favore dei fondi identificati con i mappali 785-1088 del foglio 233 e a carico degli attuali mappali 1301 p e 1299, così costituita con atto notaio C.Casasole del 05.09.2013 (rep.32106.racc.11905), che il soggetto attuatore si obbliga ad estinguere prima della cessione gratuita delle aree impegnandosi a documentare l'avvenuta cancellazione prima dell'atto di cessione gratuita;

- la servitù di passaggio pedonale e carraio ad uso agricolo per lo svuoto da e per la pubblica Via San Rigo, a carico dell'attuale mappale 1211 e a favore del mappale 1268 del foglio 233, costituita con atti del Notaio G.Domenico Serri del 27.10.1978 (rep.n. 28409/12963 e rep.n. 28410/12964) quale successivamente confermata ed integrata con atti del Notaio A.Tosi del 17.12.2008 (rep.n.43287/6249) e del 28.02.2011 (rep.n. 44935/7568), peraltro destinata ad estinguersi automaticamente, senza bisogno di alcun atto, nel momento in cui il fondo dominante sarà servito dal sistema di viabilità ad uso pubblico da realizzarsi in esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione e oggetto di futura cessione gratuita al Comune..

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

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

4. La proprietà deve pertanto garantire, salvo quanto sopra indicato, 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. 9 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

1. Il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune a titolo gratuito, le aree e le opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate come opere pubbliche di interesse generale alla Tav.3.2 di PUA, localizzate all'interno del comparto, attualmente censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al Foglio 233 Mappale 1301 e Mappali 1299 (parte), 1211 (parte), 1213 (parte), e oggetto di futuro frazionamento, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione.

2. La manutenzione delle aree e delle opere da cedersi sarà a carico del Comune a partire dalla formale presa in carico delle stesse, risultante da apposito verbale sottoscritto dalle parti, che avverrà solo una volta che si siano ottemperate le seguenti condizioni:

- cessione gratuita delle aree;
- collaudo delle opere.

3. 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 provvisorie.

4. 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.27 della presente convenzione.

#### **ART. 10 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1)**

1. Il soggetto attuatore si impegna a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune sulla porzione di viabilità interna al comparto e sul collegamento posto a ovest che collega il comparto alla vasca di laminazione esistente in territorio rurale, identificate alla Tav.3.2 del PUA e attualmente censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al Foglio 233 Mappali 1212 (parte) e 1213 (parte).

2. La costituzione della servitù perpetua a favore del Comune dovrà avvenire, previo frazionamento delle relative aree, con apposito atto notarile a cure e spese dell'attuatore successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione.

3. Il soggetto attuatore/titolare del Permesso di Costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) si impegna a mantenere la titolarità delle aree di cui al comma 1 ed opere fino al loro asservimento all'uso pubblico, o a riservarsi procura all'atto di vendita dei singoli lotti edificabili, fermo restando che lo svincolo della fideiussione per la quota corrispondente è subordinato anche all'asservimento delle aree ed opere in questione.

4. Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e i successori e aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree come sopra asservite all'uso pubblico (accesso alla vasca di laminazione) nonché alla vasca stessa, identificate attualmente al Foglio 233 Mappali 1212 (parte) e 1213 (parte).

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

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

#### **ART. 11 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)**

1. Il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) identificate alla Tav.3.2 del PUA, attualmente censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al Foglio 233 Mappali 1301 (parte), 1299 (parte), 1211 (parte) e 1213 (parte) estese mq. 4914 e oggetto di futuro frazionamento, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione.

Tali aree dovranno essere provviste degli arredi di cui alla Tav.4.4. - Progetto del verde e/o conformarsi ad eventuali altre prescrizioni dettate dai competenti servizi comunali in fase di progettazione.

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

3. 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.

4. La manutenzione delle aree ed opere da cedersi 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;

5. 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 provvisori.

6. 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. 27 della presente convenzione.

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

1. Le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) che competono all'intervento di trasformazione e che non vengono cedute gratuitamente assommano a complessivi mq. 4535.
2. Dette aree sono monetizzate al costo complessivo pari a € 190.470,00 così composto: quanto a € 163.260,00 corrispondente al costo dell'area (€ 1.800,00 al mq. X 2%) cui si aggiunge € 27.210,00 il costo di realizzazione delle opere (pari a Euro 6/mq) , così come previsto dagli appositi provvedimenti.
3. La suddetta somma di € 190.470,00 deve essere corrisposta contestualmente alla stipula della presente convenzione, a titolo di monetizzazione, in luogo della cessione parziale e sistemazione delle aree a verde pubblico.

#### **ART. 13 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RISANAMENTO AMBIENTALE**

1. Prioritariamente all'inizio dei lavori delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), il soggetto attuatore dovrà procedere al risanamento dei suoli e/o alla demolizione degli edifici esistenti, sulla base del relativo titolo abilitativo.
2. Al termine dei suddetti lavori, il soggetto attuatore si obbliga ad effettuare un'indagine ambientale integrata del suolo e delle acque di falda, secondo le procedure vigenti in materia, prima del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle nuove edificazioni.

#### **ART. 14 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) SU AREE PRIVATE**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese sull'area di sua proprietà identificata nel PUA come lotto 12 (Tav.4.1 di PUA) avente una SF pari a 850 mq, un fabbricato che assolve la quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) pari a mq. 320 di Superficie complessiva (SC). L'edificazione dovrà avvenire contemporaneamente all'edificazione degli altri fabbricati a libero mercato e nel rispetto della tempistica di cui al precedente art.7 comma 3.
2. Tale realizzazione comprende le seguenti tipologie di intervento: n.4 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), pari a mq. 320 di SC complessiva, ferma restando la possibilità di realizzare un numero inferiore di alloggi, sempre nel rispetto del numero massimo di alloggi previsti complessivamente dal PUA e comunque non inferiore a 3, in ogni caso pari a mq. 320 di SC complessiva.
3. La realizzazione di tutti gli interventi di cui sopra è subordinata alla stipula di apposita e successiva convenzione in conformità alla Delibera di Consiglio Comunale ID. n.175 /2012 e sue collegate.
4. Inoltre il soggetto attuatore si obbliga a realizzare la quota di usi terziari pari a mq. 178 nel lotto 12, fermo restando che tale superficie potrà anche essere convertita in ERS come formulato nell'osservazione 1 del decreto prov.le n. 114 del 21.06.2024, fermo restando che il numero di alloggi definito all'interno del Rapporto ambientale VAS (pari a 30) è da ritenersi vincolante.

#### **ART. 15 - CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE E/O PER DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI**

1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore versa al Comune una somma pari a Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00) a titolo di contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale, come previsto dall'art.3 dell'Accordo definitivo ex art.18 in attuazione del POC, avvenuto in data 21/05/2014, che verrà utilizzato dal Comune per la riqualificazione della fermata del trasporto pubblico locale esistente, con sistemazione dell'area e realizzazione di pensilina per autobus.

#### **ART. 16 - CONTRIBUTI ERS E PER LA VALORIZZAZIONE E IL SOSTEGNO DEL PICCOLO COMMERCIO DEI CENTRI STORICI**

1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore versa al Comune una somma pari a Euro 3.199,20 (Euro tremilacentonovantanove/20) a titolo di contributo ERS e per la valorizzazione e il sostegno del piccolo commercio, come previsto dall'art.3 dell'Accordo definitivo ex art.18 in attuazione del POC, avvenuto in data 21/05/2014.

#### **ART. 17 - ACQUISTO DI CREDITI VOLONTARI DI CARBONIO**

1. Il soggetto attuatore si impegna ad eseguire misure di riduzione e compensazione delle emissioni di Co2 e precisamente :

- ulteriore messa a dimora di alberi e arbusti come previsti dalla Tav.4.4. - Progetto del verde fuori comparto di piano, che si affiancano alla realizzazione del verde pubblico del comparto con una progettazione del verde quanto più coordinata ;
- apposito impianto termico che sarà composto da pompa di calore associata ad impianto fotovoltaico e saranno previsti pannelli per impianto solare termico (almeno 2kWp di FTV ad unità immobiliare);
- acquisizione di crediti volontari di emissioni per un ammontare di Euro 1.442,00. Tale somma deve essere corrisposta contestualmente alla stipula della presente convenzione.

#### **ART. 18 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

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

2. Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi e ai pareri degli enti ambientali tra cui quello dell'AUSL del 28.12.2023 P.G. n.309396 e di ARPAE del 09.1.2024 P.G. n.4968, da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) interne ed esterne al comparto. Tali opere, in conformità a quanto previsto dall'art. A-23 della L.R. 20/2000, sono le seguenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica ivi comprese le colonnine di ricarica per auto elettriche, di gas, calore e altre forme di energia, ivi compresi gli impianti locali di produzione energetica e cogenerazione;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, la pubblica illuminazione, i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica, la vasca di laminazione opportunamente recintata, barriere antirumore su parte del lato sud del comparto;
- g) l'impianto di irrigazione per le aiuole;
- h) la sistemazione, piantumazione e arredo urbano delle aree a verde pubblico;
- h1) piantumazione del verde compensativo delle emissioni di Co2 su area esterna al comparto come da Tav.4.4 – Progetto del verde;
- i) 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;
- l) la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

3. Qualora le aree necessarie alla realizzazione delle opere sopra descritte 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.

4. 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.

5. 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.

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

7. 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. 19 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'art. 18 lettere a)-b)-c)-d)-e) 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

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

#### **ART. 20 – PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e quelle relative alle opere fuori comparto di cui al precedente art.12, saranno definite nel progetto esecutivo, fatte salve le opere in regime di esclusiva da progettarsi da parte degli Enti gestori dei pubblici servizi di cui all'art. 18 lettere a)-b)-c)-d)-e).

2. Il progetto esecutivo dovrà essere conforme a quanto indicato nelle tavole di PUA e/o dei relativi titoli abilitativi e redatti 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.
3. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto dovranno essere progettate e realizzate secondo le buone prassi e le migliori tecnologie disponibili sul mercato.
  4. I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezzario della Regione Emilia Romagna.
  5. Per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino.
  6. Il cronoprogramma dei lavori dovrà essere definito in accordo con i competenti Uffici del Comune.
  7. Il soggetto attuatore e suoi aventi causa dovranno provvedere a consegnare su supporto informatico, secondo le modalità che il Comune indicherà, il progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e, una volta terminato l'intervento, dovranno produrre al Comune, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere come costruite.
  8. 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.
  9. 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. 21 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto, le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche con particolare riferimento al D.lgs. 36/2023 art. 13-14 e ALLEGATO I.12 - Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione.
2. Tutte le opere inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini previsti nel relativo Permesso di Costruire, secondo il cronoprogramma definito in sede di progetto esecutivo e secondo quanto previsto al precedente art.7.
3. Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa sono tenuti a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. 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.
4. 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.
5. Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo al soggetto attuatore e ai 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. 31. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

6. Il soggetto attuatore e i suoi successori e aventi causa si obbligano altresì alla manutenzione di manufatti, alberature e quant'altro non sia previsto in demolizione o rimozione, allo scopo di preservarli in stato di decoro e sicurezza.

7. 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 la presentazione delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità degli edifici, secondo le indicazioni riportate nella Tav.3.4 di PUA che individua i singoli stralci funzionali.

## **ART. 22 – ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI**

1. In considerazione della complessità delle opere previste all'interno e all'esterno del comparto, la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) oggetto della presente convenzione, potrà avvenire in 3 stralci autonomi e funzionali corrispondenti allo stralcio funzionale 1 (relativo ai lotti 1-3-4-5-6 e al verde pubblico), allo stralcio funzionale 2 (relativo ai lotti 2-9-10-11 e alla Piazza), e allo stralcio funzionale 3 (relativo ai rimanenti lotti 7-8 e lotto 12 ERS) così come meglio specificato nell'elaborato Tav.3.4 di PUA.

2. Ferma restando la tempistica di cui all'art.7, per i suddetti stralci funzionali sarà possibile presentare autonomo Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e relativa fideiussione, a condizione che venga predisposto al momento della presentazione del suddetto PDC, uno schema complessivo relativo a tutti i sub-comparti e che siano realizzate le opere di interesse pubblico necessarie ad una congrua correlazione tra gli stralci funzionali stessi e il contesto, con conseguente accordo tra i diversi attuatori dei sub-comparti interessati.

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

- strada di accesso al comparto fino al lotto ERS.

## **ART. 23 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

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

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Sono a carico dei Concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal Collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli Enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche; e, in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare a regola d'arte e rendere funzionali e collaudabili le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1).

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

9. L'agibilità dei fabbricati potrà essere assentita a seguito del collaudo, totale o relativo a uno stralcio funzionale, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento. Solo in via eccezionale, previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, l'agibilità potrà essere assentita 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.

10. 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 presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate secondo quanto stabilito dal punto 06.01 dell'allegato A) della DCC ID.n. 81/2022. 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.

11. 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.

12. 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 ai precedenti artt.10 e 11, ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato al seguente art. 25, 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.

13. 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.

14. 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 della ditta attuatrice.

15. 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.31.

#### **ART. 24 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE**

1. Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento entro e fuori comparto e in relazione ai singoli stralci, dovrà corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo delle opere stesse.

2. Tali somme dovranno essere 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.

3. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, l'attuatore dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 23.

#### **ART. 25 - SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE E ARREDO DEL VERDE PUBBLICO**

1. Il progetto per la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico è ricompreso nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1). Nel suddetto titolo dovrà essere ricompreso anche un elaborato grafico illustrativo relativo alla piantumazione prevista a compensazione delle Co2 di cui al precedente art.17. Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese la sistemazione, piantumazione e arredo in conformità ai progetti esecutivi e ai pareri degli enti ambientali tra cui quello dell'AUSL del 28.12.2023 PG. n.309396.

2. Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore e 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, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

3. 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.

4. 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.

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

6. 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.

7. La presa in carico da parte del Comune degli spazi attrezzati a verde pubblico e del verde di arredo e ambientazione stradale del comparto 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 e della verifica dell'attecchimento delle piante e del verde.

La verifica dell'attecchimento riguarderà anche le piantumazione previste a compensazione delle Co2 di cui al precedente art.17.

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.

8. 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.

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

#### **ART. 26 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. 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 ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.380/2001 e dell'art. 32 comma lett h) della L.R. 15/2013 ,in quanto il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) relative 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, da verificarsi in sede di collaudo, 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, questo verrà corrisposto integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative vigenti al momento della presentazione dei relativi titoli edilizi.

#### **ART. 27 - GARANZIE FINANZIARIE**

1. A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore, al momento del ritiro dei titoli abilitativi 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, pari a:

a) il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) quali opere pubbliche di interesse generale, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, per un totale di Euro 509.000,00 (Euro cinquecentonovemila/00);

b) il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, per un totale di Euro 160.000,00 (Euro centosessantamila/00);

c) il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del fabbricato ERS di cui al precedente art. 14, determinato con metodologia di calcolo con riferimento all'Allegato 2 – DAL 186/2018, per un totale di Euro 298.000,00 (Euro duecentonovantottomila/00);

d) il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle opere fuori comparto poste in via San Rigo, così come individuato dalla Scheda POC che prevede *“riqualificazione dell'asse stradale: sistema di rallentamento del traffico in corrispondenza dell'accesso al comparto su via San Rigo”*, secondo l'importo da quantificarsi in sede di presentazione del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione relativo allo stralcio 1-3.

1 bis. Si riconosce al soggetto attuatore la facoltà di presentare un'unica fideiussione per le opere di cui ai punti a) e d).

2. L'ammontare delle fideiussioni di cui ai punti a), b), c), d), ha, in questa fase, valore provvisorio; esso dovrà essere integrato, se necessario, prima del rilascio dei permessi del Permesso di Costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico o alla presentazione del titolo abilitativo riguardanti il fabbricato ERS, per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del PUA, adeguandolo al computo metrico estimativo.

3. 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, le garanzie prestate di cui alle lettere a), b), c), d), dovranno essere anch'esse aggiornate di conseguenza.

4. Nei contratti fideiussori, che dovranno essere depositati al momento del ritiro dei titoli abilitativi 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.

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

6. Il Comune si impegna a restituire le fideiussioni rilasciate da Allianz spa (n.074371691) di Euro 44.066,00 pari al 10% dell'importo del valore stimato delle aree di cui è prevista la cessione al Comune per attrezzature e spazi collettivi e dei contributi di cui all'art.7 dell'Atto di accordo, prestata all'atto della stipula dell'Atto di accordo ex art.18 L.R. n.20/2000 avvenuto in data 21/05/2014, al momento della presentazione delle fideiussioni di cui ai commi precedenti.

#### **ART. 28 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE**

1. Le garanzie finanziarie relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e al verde pubblico, di cui alle lettere a) e b) e d) del precedente art.27, 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.24;

b) avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere garantite;

c) avvenuta cessione gratuita/avvenuto asservimento delle aree e delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a favore del Comune tramite successivo atto notarile.

2. 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 alla completa realizzazione, collaudo e presa in carico delle opere fuori comparto .

3. In particolare, la garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico di cui al precedente art. 27 lett b) e il verde fuori comparto di cui all'art.17 , cesserà ad avvenuto collaudo delle opere stesse, alla presa in carico delle opere realizzate limitatamente a quelle dentro al comparto, e a loro avvenuto attecchimento.

4. Infine, la garanzia finanziaria relativa all'ERS di cui al precedente art.27 lett.c) verrà svincolata all'attestazione di avvenuta conclusione della SCEAA del fabbricato destinato all'ERS.

#### **ART. 29 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO**

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

2. 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. 30 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI**

1. 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 e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 22:

a) La mancata richiesta entro i termini di cui al precedente art.7 comma 2 lett. A) e B) del titolo abilitativo previsto per il primo e terzo stralcio ovvero per tutti gli stralci funzionali (1-2-3) delle infrastrutture al servizio dell'insediamento (U1), ovvero per le opere fuori comparto poste in Via San Rigo, 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 quota parte della fideiussione prestata 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.7, comma 2 lett.C) del titolo abilitativo ivi previsto 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, di cui al precedente art. 27 lett.c).

c) Il mancato inizio dei lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico nei termini di cui al precedente art.7 comma 3 primo alinea, 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. 27 lett.b) per la realizzazione delle opere.

d) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e del verde pubblico del comparto, nei termini di cui al precedente art.7 comma 3 seconda alinea 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.27 lett. a) b) e d) per la realizzazione delle opere.

e) La mancata ultimazione delle opere relative al fabbricato ERS nei termini di cui al precedente art.7 comma 3, terza alinea 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. 27 lett.c) per la realizzazione del fabbricato nonché all'acquisizione gratuita delle relative aree qualora queste non siano state cedute contestualmente alla stipula con atto notarile a sua cura e spese.

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

### **ART. 31 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO**

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

2. In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 21 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, comunque non inferiore a 60 giorni. 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 obbliga a sostenere le relative spese, previa verifica delle stesse.

3. Fermo restando quanto previsto al precedente art. 30, il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni nel caso di:

a) mancata cessione e/o mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), del verde pubblico, delle opere fuori comparto su Via S. Rigo e della palazzina destinata all'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 soggetti attuatori 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. 24.

4. 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. 32 – CONTROVERSIE**

1. 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.

2. 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. 33 - ONERI E SPESE**

1. La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dal soggetto attuatore, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.
2. 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 invoca a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.
3. 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. 30.

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma) \_\_\_\_\_

Per Edil Belli srl

(Monti Michele)

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 nell'art. 30 della presente convenzione.

Per Edil Belli srl

(Monti Michele)