COMUNE DI REGGIO EMILIA

ATTUAZIONE DEL POC 2014-2018

PPIP ASP_N1-5a
LOCALITA' MANCASALE

REVISIONE GENERALE DEL PUA

COMMITTENTE: BAGNACANI FRANCO
EDIL GRISENDI SpA
MEDICI GIANNI snc di Medici e Cattani
OGNIBENE SpA
REGESIM srl

PROGETTO: LAURO SACCHETTI ASSOCIATI
Arch. Antonio Sassi

descrizione	data:	cdx:
SCHEMA DI CONVENZIONE	18-12-2023	A2310
	aggiornamenti: 20/05/2024 19/06/2024 30/09/2024 03/12/2024	elaborato n. el. 0.5

LSA ARCHITETTURA INGEGNERIA URBANISTICA
LAURO SACCHETTI ASSOCIATI
Via Del Chionso, 28/a – 42122 Reggio Emilia
Tel. 0522-271401 – Fax 0522-923700 – P.I. 01612630358
www.studiolsa.it – info@studiolsa.it – info@pec.studiolsa.it

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)
ASPN1-5a - IN LOCALITÀ MANCASALE

COMPORTANTI LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTO SOGLIA COMUNITARIA

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

la società EDILGRISENDI SPA con sede in Reggio Emilia, P.IVA 00239240351 in persona del legale rappresentante GRISENDI FERRUCCIO, proprietaria delle aree censite al Catasto Terreni al Foglio 48 Mappali 46-109-527-575-648-658-672-689-690.

il Sig. BAGNACANI FRANCO domiciliato in Reggio Emilia, proprietario delle aree censite al Catasto Terreni al Foglio 48 Mappali 49-50-51-507-524-572.

la società MEDICI GIANNI SNC DI MEDICI E CATTANI con sede in Reggio Emilia, P.IVA 01159830353 in persona del legale rappresentante MEDICI GIANNI, proprietaria delle aree censite al Catasto Terreni al Foglio 48 Mappali 541-544.

la società OGNIBENE SPA con sede in Reggio Emilia, P.IVA 00349780353 in persona del legale rappresentante OGNIBENE CLAUDIO, proprietaria delle aree censite al Catasto Terreni al Foglio 48 Mappali 513-518-521.

la società REGESIM SRL con sede in Reggio Emilia, P.IVA 03150450249 in persona del legale rappresentante RAVACCHIA FRANCESCO, proprietaria delle aree censite al Catasto Terreni al Foglio 48 Mappale 647.

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 con Delibera del Consiglio Comunale PG n. 38803/2014 del 17/11/2014 è stato approvato lo schema di convenzione tipo per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi con realizzazione delle opere di urbanizzazione sotto soglia comunitaria;
- che il POC ha approvato gli interventi da attuarsi in un ambito del PSC definito "Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsione di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001, disciplinato dall'art.5.7 delle NA del PSC e dalla relativa scheda norma e precisamente la scheda ASPN1-5a in località Mancasale;
- che per la disciplina dell'ambito ASPN1-5a è stato stipulato in data 20.05.2014 registrato a Reggio Emilia il 09.06.2014 al n. 6380 serie IT nelle firme autenticate dal Notaio dr. Luigi Zanichelli, atto di accordo ex art.18 L.R. 20/2000 e relativi allegati, parte integrante del primo POC; tra il Comune di Reggio Emilia e i sigg. Bagnacani Rino Bagnacani Anita, Bagnacani Franca , Bagnacani Sergio, Bagnacani Maria , e le società: Medici Gianni s.n.c di Medici e Cattani, Ognibene S.P.A ed Edilgrisendi S.P.A ,
- che il sig. Ferruccio Grisendi, in qualità di legale rappresentante della Edilgrisendi SPA e altri soggetti attuatori, hanno successivamente presentato in data 22/10/2015 con istanza PG n. 50486 del 24/10/2015,

e successive modifiche ed integrazioni, un progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per intervenire sull'area sopraccitata;
- che a seguito delle mutate esigenze di intervento i medesimi soggetti attuatori hanno presentato in data 27/12/2023, PG nn. 308514, 308522,308528 una revisione generale del progetto di PUA;
- che con Deliberazione Consiliare ID n. 91 del 08/05/2023, è stata approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG), entrato in vigore il 21/06/2023 a seguito della pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione;
- che l'area d'intervento del PUA è classificata nelle tavole di PSC, RUE, POC e PUG nel seguente modo:
  - nel PSC quale "Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsione di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001,", denominato ASPN1-5a;
  - nel RUE quale "Ambito Agricolo Periurbano" (AAP);
  - nel POC come ASPN1-5a – Mancasale Ap-13 via Moro;
  - nel PUG quale Area agricola urbana (con destinazione prevalente produttiva), 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);

- che l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 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 devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del PUA in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati.

DATO ATTO

- che il PUA è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati Cartografici :
- TAV. 1 : Inquadramento urbanistico (CTR - PRG - PSC – Scheda POC)
- TAV. 2 : Rilievo topografico – Assetto catastale
- TAV. 2.1: Planimetria di inquadramento nel contesto
- TAV. 3 : Planimetria di progetto
- TAV. 4 : Tripartizione – Verifica permeabilità
- TAV. 5 : Zonizzazione – Regime di proprietà
- TAV. 6 : Planivolumetrico e progetto del verde – Profili e sezioni – Schema tipologico
- TAV. 7 : Opere di urbanizzazione : Rete fognaria e sistema idrico di Bonifica – Rete gas e acqua
- TAV.8 : Opere di urbanizzazione : Rete telefonica – Rete energia elettrica – Illuminazione pubblica
- TAV. 9: Opere di Urbanizzazione – Planimetria con segnaletica stradale

Elaborati Descrittivi:
- el. 0.1 : Relazione fotografica
- el. 0.2 : Relazione illustrativa
- el. 0.3 : Relazione finanziaria
- el. 0.4 : Norme tecniche di attuazione
- el. 0.5 : Schema di convenzione
- el. 0.6 : Studio di sostenibilità ambientale
- el. 0.7 : Relazione geologica tecnica
- el. 0.7.1 -Relazione geologica tecnica - Integrazione
- el. 0.8 : Relazione di rischio archeologico
- el. 0.9 : Relazione di compatibilità idraulica

- el. 0.10 : Viste tridimensionali
- el. 0.11: Studio di sostenibilità ambientale – sintesi non tecnica
- el. 0.12: Scheda tecnica asseverata

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 ASPN1-5a – ex Ap-13, in località Mancasale, composto dagli elaborati elencati in premessa, che i soggetti attuatori dichiarano di ben conoscere e accettare.

2. I soggetti attuatori sono proprietari dell'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento, che è censita al NCEU/NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 48, mapp. 46, 49, 50, 51, 109, 507, 513, 518, 521, 524, 527, 541, 544, 572, 575, 647, 648, 658, 672, 689, 690 di estensione pari a mq.106.055 di superficie catastale e di mq. 106.670 di superficie reale;

3. All'interno del comparto al foglio 48 sono inoltre presenti aree di proprietà del Demanio dello Stato di mq. 1.417 nonché un'area appartenente al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale avente estensione complessiva di mq 3409, la cui capacità edificatoria viene tuttavia calcolata su mq. 2582 in quanto i restanti mq 827 verranno identificati come porzione nel sedime del nuovo canale localizzato a sud del comparto senza che questo generi alcuna capacità edificatoria.

ART. 3 - 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 in data 20/05/2014 con atto Notaio Luigi Zanichelli registrato a Reggio Emilia il 09/06/2014 al n. 6380 serie IT, trascritto in Conservatoria il 10/06/2014 R.P. n.6587, che qui si intende integralmente richiamato.

Dati del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Superficie territoriale (St) in proprietà del soggetto attuatore	mq. 105.849
di cui di proprietà del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale che generano capacità edificatoria ai fini del calcolo DE in capo ai soggetti attuatori	mq. 2.582
Superficie territoriale (St) in proprietà di Enti Pubblici:	
Consorzio di Bonifica	mq. 3.409
Demanio Statale	mq. 1.417
St di riferimento per l'applicazione dell'Indice DE	mq. 105.849
Diritto Edificatorio DE	0,40 mq/mq St
Sc relativa al Diritto Edificatorio DE	mq. 42.339,60
Superficie fondiaria (Sf) relativa al DE	mq. 70.334
Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) relativo al DE	0,6 mq/mq

U1 (urbanizzazione primaria): verde, strade, marciapiedi	mq. 6.331
Servizi e Verde Pubblico (SVP) di cessione	mq. 26.876
Alberi	n.325
Arbusti	n. 430
Superficie permeabile	mq. 40.298
Usi previsti: Funzione C) Produttiva ed in particolare c.1- c.3	mq. 42.339,60
Parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) in progetto	mq. 4.338 mq (pari a 168 p.a.)
N° addetti	105

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

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

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

3. I soggetti attuatori si obbligano ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data _____ e trascritta in data _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del PUA ASPN1-5a. 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. I soggetti attuatori si obbligano a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PUA.

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

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

7. 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 organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune verifichi la sussistenza di una o più cause che danno luogo alla comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del promittente acquirente, comunica ai soggetti attuatori che qualora venga perfezionata la compravendita, la presente convenzione si risolverà di diritto.

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

1. Ai sensi della legislazione vigente, i soggetti attuatori, per la realizzazione del presente PUA, si obbligano nei confronti del Comune:

1 a cedere gratuitamente:

- le aree per attrezzature e spazi collettivi (U2);
- le aree per dotazioni ecologico-ambientali;

2 ad asservire all'uso pubblico:

- le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1);

3 ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle aree da asservire all'uso pubblico di cui al successivo articolo 8, infrastrutture al servizio dell'insediamento, e sulle aree cedute come verde pubblico di cui al successivo articolo 9;

4 a progettare e realizzare le seguenti opere:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto individuate come opere pubbliche di interesse generale alle tavole 03 e 07 del PUA, con le modalità e la tempistica di cui ai successivi artt. 6 e 13;
- le restanti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto, con le modalità e la tempistica di cui ai successivi artt. 6 e 13;
- la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro e/o fuori comparto con le modalità e la tempistica di cui ai successivi artt. 6 e 17;
- le dotazioni ecologico-ambientali, con le modalità e la tempistica di cui ai successivi artt. 6 e 13;
- 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. 10;
- il ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle aree a verde pubblico, entro e fuori comparto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 14;
- ad assumersi l'impegno di realizzare ulteriori opere fuori comparto a parziale o totale scomputo di oneri consistenti nella sistemazione di un tratto di via Casorati e di via Napoli, da progettare e realizzare previo parere del servizio competente; il tutto come meglio specificato al successivo articolo 11.

5 ad assumere i seguenti costi

- costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico-amministrativo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico, di competenza del Comune, di cui al successivo art.16;
- 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 ai successivi artt. 15 e 17;

6 a corrispondere i seguenti contributi

- contributo di costruzione di cui al successivo art.18;

7 a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 19;

8 ad individuare un Mobility Manager e a predisporre un piano degli spostamenti casa-lavoro, nel caso in cui il numero degli addetti si confermi superiore a 100, prestando particolare attenzione a coordinare tale adempimento alle tempistiche di entrata in esercizio del nuovo polo produttivo-logistico.

ART. 6 – 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. I soggetti attuatori e i loro aventi causa si impegnano perentoriamente:

2a a presentare entro e non oltre mesi 12 (dodici) dalla stipula della presente convenzione, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 22 e a pena di decadenza ai sensi del comma 5 dell'art.4 della L.R. 24/2017, il titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), delle opere di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico, delle dotazioni ecologico-ambientali, nonché delle opere di interesse generale elencate al successivo art.11 della presente convenzione, comma 2 lett g), ad esclusione delle opere relative a via Casorati-via Napoli. La realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico deve essere iniziata prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo relativo al fabbricato;

2b a comunicare l'inizio dei lavori delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle opere di interesse generale individuate fuori comparto e ad intraprendere gli stessi, entro e non oltre 12 mesi dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 22 e a pena di decadenza ai sensi del comma 5 dell'art.4 della L.R. 24/2017; tra le opere di interesse generale si richiamano in particolare quelle afferenti il reticolo fognario e idrografico del comparto, così come individuate negli elaborati del PUA alla Tavola 07;

2c ad intraprendere i lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro mesi 6 (sei) 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. 22 fatte salve eventuali proroghe assentite dal Comune ovvero disposte per legge;

2d ad ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), e del verde pubblico, entro il termine massimo di mesi 36 (trentasei) dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 22.

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

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

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

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

ART. 8 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1)

1. I soggetti attuatori si impegnano a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate alla tavola 5 del PUA, e attualmente censite al NCEU/CdF/NCT del Comune di Reggio Emilia al Foglio 48 Mappali 513 (parte) e ____ (parte), estese mq. 6.331 come da progetto, che verranno meglio identificate con tipo di frazionamento da redigersi a cura e spese dei soggetti attuatori.

2. L'atto di costituzione della servitù ad uso pubblico a favore del Comune dovrà avvenire con apposito atto notarile, a cure e spese dei soggetti attuatori e loro aventi causa.

3. I soggetti attuatori/titolari del Permesso di Costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) si impegnano a mantenere la titolarità delle aree di cui al comma 1 fino al loro asservimento all'uso pubblico, fermo restando che lo svincolo della fideiussione corrispondente è subordinato anche all'asservimento delle aree ed opere in questione.

4. I soggetti attuatori si obbligano, per sè e i successori e aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree come sopra asservite all'uso pubblico, identificate attualmente come sopra;

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 sotto servizi, 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 dei soggetti attuatori anche la manutenzione e la fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione, la manutenzione della segnaletica e le operazioni di pulizia e sgombero neve.

ART. 9 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

1. I soggetti attuatori si impegnano a cedere al Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) identificate alla Tavola 05 del PUA, attualmente censite al NCEU/CdF/NCT del Comune di Reggio Emilia al Foglio ____ Mappali ____ (parte), estese mq. 26.876 come da progetto, che verranno meglio identificate con tipo di frazionamento da redigersi a cura e spese dei soggetti attuatori.
L'atto di cessione gratuita a favore del Comune dovrà avvenire con apposito atto notarile, a cure e spese dei soggetti attuatori e loro aventi causa

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 degli attuatori che avverrà solo una volta che si siano ottemperate le seguenti condizioni:

- cessione gratuita delle aree;
- collaudo delle opere.

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

ART. 10 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RISANAMENTO AMBIENTALE

Prioritariamente all'inizio dei lavori delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), i soggetti attuatori dovranno procedere al risanamento dei suoli e/o alla demolizione degli edifici esistenti, sulla base del relativo titolo abilitativo.
Al termine dei suddetti lavori, i soggetti attuatori si obbligano ad effettuare un'indagine ambientale integrata del suolo e delle acque di falda, secondo le procedure vigenti in materia, prima dell'inizio dei lavori relativo ai provvedimenti abilitativi inerenti le nuove edificazioni.

ART. 11 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E OPERE FUORI COMPARTO

1. Il Comune autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori e i loro aventi causa a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) interne ed esterne al comparto e le opere di interesse generale sulle aree identificate a tale scopo.

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

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

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

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

d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, ivi compresa la predisposizione per l'installazione delle colonnine di ricarica per auto elettriche, di gas, calore e altre forme di energia, e gli impianti locali di produzione energetica e cogenerazione;

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

f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica;

g) le ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di interesse generale di seguito elencate:
   - g1) la rotatoria tra via Lama e via Moro secondo lo schema individuato alla tavola 03;
   - g2) il collettore acque miste D.600 in sostituzione di quello esistente da rimuovere;

- g3) il tombamento del Cavo Baggiovara e la messa in opera di una condotta in PVC a scopo irriguo interrata e più in generale la revisione del sistema idraulico dell'area, secondo le indicazioni del Consorzio di Bonifica;
- g4) opere di sistemazione di un tratto di via Casorati - via Napoli da definirsi in sede di rilascio del permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato in progetto;

h) la sistemazione, piantumazione e arredo urbano delle aree a verde pubblico che costituiscono le fasce di ambientazione stradale, comprensivo dei bacini di laminazione in progetto;

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

l) tutte le opere che risultassero necessarie per l'allacciamento alle infrastrutture esistenti, comprese le eventuali opere di adeguamento delle reti tecnologiche di interesse generale in considerazione di quanto concordato con gli Enti proprietari e gestori dei Servizi e in particolare Consorzio di Bonifica (PG. n.296505/2024) e IREN (PG. n.264239/2024);

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

n) ad acquisire l'area di proprietà e la relativa capacità edificatoria del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale prima della presentazione del titolo edilizio relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento allegando una copia dell'atto all'istanza.

3. In via prioritaria e prima dell'inizio dei lavori del fabbricato, è fatto obbligo ai soggetti attuatori di realizzare fra le opere fuori comparto quelle di deviazione delle reti irrigue e di scarico esistenti, nonché la deviazione della fognatura di acque miste con andamento est-ovest che attraversa il comparto stesso;

4. 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 i soggetti attuatori ad eseguire le stesse.

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

6. 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.

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

ART. 12 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'art. 11 lettere _a-b-c-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 dei soggetti attuatori 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 dei soggetti attuatori 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 dei soggetti attuatori del PUA.

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

ART. 13 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E DELLE OPERE FUORI COMPARTO

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.11 lett. g), 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. 12.

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. I soggetti attuatori e i loro aventi causa dovranno provvedere a consegnare su supporto informatico, secondo le modalità che il Comune indicherà, il progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) fuori e dentro comparto 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 rilascio 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 dai soggetti attuatori per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere.

ART. 14 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) DENTRO E FUORI COMPARTO

1. I soggetti attuatori si obbligano 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.13.

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

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 ai soggetti attuatori e ai loro successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne al PUA, 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. 22. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

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

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 del fabbricato.

ART. 15 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) DENTRO E FUORI COMPARTO.

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) e delle opere fuori comparto, dovrà inoltre contenere il nominativo del Responsabile Coordinatore alla Sicurezza, nominato a cura e spese dei soggetti attuatori.

3. I soggetti attuatori ed i loro successori o aventi causa sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), fuori e all'interno del comparto, 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 del fabbricato potrà essere assentita solo a seguito del collaudo, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e delle opere fuori comparto correlate all'insediamento e individuate nelle Tavole 03 e 07 del PUA relative alle infrastrutture e agli impianti. 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 e nel CME del progetto esecutivo, i soggetti attuatori si obbligano a corrispondere il relativo conguaglio.

11. Il collaudo definitivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle opere fuori comparto, 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.8-9, ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato al seguente art.17, 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 dai soggetti attuatori nei tempi indicati nel titolo abilitativo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese della ditta attuatrice.

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._22.

ART. 16 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

1. I soggetti attuatori, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto, dovranno corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo delle opere stesse.

2. Tale somma dovrà essere versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dal Comune e connessi alle attività e agli incarichi del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno.

3. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, gli attuatori dovranno provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 15.

ART. 17 - 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).

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

3. Il richiedente il Permesso di Costruire dovrà comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore, di cui all'art.15, 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 dei soggetti attuatori, come meglio specificato al precedente art. 9. In particolare, i soggetti attuatori si obbligano ad effettuare almeno tre sfalci del prato nell'anno solare e a sostituire tutte le essenze ammalorate.

7. Il collaudo 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 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.
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 delle opere relative al verde, dovrà comunque 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. 18 - 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. 17 comma 3 lett.c) del D.P.R. n.380/2001, e dell'art. 32 comma 1 lett. h della L.R. 15/2013 , in quanto i soggetti

attuatori si obbligano a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) interne ed esterne al comparto di PUA di interesse generale e 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 ai soggetti attuatori.

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria, e i contributi D e S, essi non saranno dovuti laddove i soggetti Attuatori provvedano a realizzare, a scomputo degli stessi e fino alla concorrenza dell'intero contributo, le infrastrutture di interesse collettivo fuori comparto, localizzate su via Casorati - via Napoli di cui al precedente art. 11 lett.g4) che saranno definite dal Comune stesso.

- le parti riconoscono fin da ora che qualora dette opere non siano state puntualmente identificate e dunque non realizzate, non si procederà al relativo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e/o dei contributi D e S;

- per quanto attiene il contributo sul costo di costruzione, questo verrà corrisposto integralmente, se ed in quanto dovuto sulla base delle destinazioni d'uso in progetto in relazione al titolo abilitativo alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative vigenti al momento della presentazione dei relativi titoli edilizi.

ART. 19 - GARANZIE FINANZIARIE

1. A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, i soggetti attuatori, si obbligano a prestare a favore del Comune, al momento del ritiro del Permesso di Costruire delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, delle opere fuori comparto e del verde pubblico, 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, elencate al precedente art.11 comma 2 lett g1-g2-g3), ad esclusione delle opere di cui al punto g4), risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, per un totale di Euro 734.409,03 (Euro settecentotrentaquattromilaquattrocentonove/03);

b) il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle restanti opere destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui al citato art.11, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, per un totale di Euro 748.942,92
(Euro settecentoquarantottomilanovecentoquarantadue/92);

c) 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 211.688,50 (Euro duecentoundicimaseicentoottantotto/50);

2. L'ammontare delle fideiussioni di cui ai punti a),b), c), ha, in questa fase, valore provvisorio; esso dovrà essere integrato, se necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), delle opere fuori comparto e del verde pubblico, 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) e c), dovranno essere anch'esse aggiornate di conseguenza.

4. Nei contratti fideiussori, che dovranno essere depositati al momento del trasferimento in atto pubblico della presente convenzione, deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 secondo comma del C.C. ed in deroga all'art.1957 del C.C.; l'Istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta alla prima richiesta del Comune con ogni eccezione rimossa in deroga all'art.1945 del C.C.

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

6. Il Comune si impegna a restituire le fideiussioni prestate all'atto della stipula dell'atto di accordo ex del 20/05/2014 e ammontanti a complessivi Euro 39.693,00, al momento della presentazione delle fideiussioni di cui ai commi precedenti.

ART. 20 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

1. Le garanzie finanziarie relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), al verde pubblico e alle opere fuori comparto, di cui alle lettere a-b-c) del precedente art.19 comma 1, 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.16;

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), delle opere fuori comparto e del verde pubblico a favore del Comune.

2. Su motivata istanza da parte dei soggetti attuatori, le suddette fideiussioni potranno essere ridotte in misura proporzionale all'avvenuto completamento, collaudo e presa in carico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento o alla completa realizzazione, collaudo e presa in carico delle opere fuori comparto.

3. La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico di cui al precedente art. 19 comma 1 lett.c), cesserà ad avvenuto collaudo delle opere stesse, alla presa in carico delle opere realizzate e all'avvenuto attecchimento delle piantumazioni in progetto.

ART. 21 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

1. L'esecuzione delle opere e infrastrutture al servizio dell'insediamento, del verde pubblico e del fabbricato avverrà in base alla normativa del PUA ed alla vigente normativa edilizia e alle prescrizioni degli enti gestori.

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. 22 - 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 19:

a) La mancata richiesta entro i termini di cui al precedente art.6 comma 2a del titolo abilitativo previsto per le infrastrutture al servizio dell'insediamento (U1), e delle opere fuori comparto di interesse generale elencate al precedente art.11 comma 2 lett g1-2-3), ad esclusione delle opere relative a via Casorati-via Napoli _lett. g4), 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) Il mancato inizio dei lavori delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e in particolare delle opere fuori comparto, nei termini di cui al precedente art.6 , comma 2b, 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. 19 comma 1 lett. a-b) per la realizzazione delle opere.

c) Il mancato inizio dei lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico nei termini di cui al precedente art.6 comma 2c, 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. 19 comma 1, lett. c) 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.6 comma 2d 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 delle relative fideiussioni di cui al precedente art.19 per la realizzazione delle opere.

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

ART. 23 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

1. In caso di inosservanza da parte dei soggetti attuatori e/o dei loro 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. 14 comma 5, 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, i soggetti attuatori autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del

decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbliga a sostenere le relative spese, previa verifica delle stesse.

3. Fermo restando quanto previsto al precedente art. 19, 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, 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), del verde pubblico e delle opere fuori comparto realizzate; 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. 16.

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. I soggetti attuatori, proprietari delle aree, autorizzano ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

ART. 24 – 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. 25 - ONERI E SPESE

1. La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.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 dei soggetti attuatori, che invocano a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

3. Sono altresì a carico dei soggetti attuatori tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui all'art. 23.

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma)

Per i soggetti attuatori

(firma)

I soggetti attuatori dichiarano sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C., le clausole contenute nell'art. ____ della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto