



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture sostenibili I

Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia privata

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

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
IN LOCALITA' SAN BARTOLOMEO
COMPORNTANTI LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTO SOGLIA COMUNITARIA

Il giornoil mesedell'anno , in Reggio Emilia,

tra

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 Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, a questo atto autorizzata dall'atto del Sindaco in data _____, n. _____;

e

Il Sig. _____ residente in Reggio Emilia _____ n. _____ codice fiscale dichiarato _____ il quale dichiara di intervenire al presente atto in proprio.
D'ora in poi denominato "soggetto attuatore"

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 91/2023 del 08/05/2023 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG), entrato in vigore il 21 giugno 2023 a seguito di pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 164;
- il Consiglio Comunale con propria deliberazione ha approvato l'aggiornamento del 'Regolamento Edilizio' (Delibera n. 92/2023);
- l'area di proprietà del soggetto attuatore sita in via San Bartolomeo è classificata dal PUG vigente come "A4: tessuto a densità medio-bassa con edificio isolato all'interno del lotto o allineato su strada" disciplinato dall'art.10.2 degli indirizzi disciplinari SQ_D.1;
- Il soggetto attuatore ha presentato in data GG/MM/AAAA, PG n. 300895 del 28-11-2024 un Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) per intervenire sull'area sopraccitata contenente il progetto planivolumetrico generale e tutti gli elaborati necessari al rilascio del PDC relativo al primo stralcio di attuazione comprendente le opere di urbanizzazione primaria, la viabilità privata e il fabbricato da realizzare sul lotto S2;
- devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del PdCC in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati;

DATO ATTO

- che il PdCC è costituito dai seguenti elaborati:
 - tavola_PL.0_stato di fatto
 - tavola_PL.1_stralci di attuazione
 - tavola_PL.2.0_spazi privati di uso pubblico e di uso comune
 - tavola_PL.2.1_spazi privati di uso pubblico e di uso comune
 - tavola_PL.3_fognature
 - tavola_PL.4_reti: enel, telecom, acqua, illuminazione, campanelli

- tavola_PL.5_permeabilità
 - tavola 1_Stato di Progetto_Lotto_S2
 - documentazione fotografica
 - relazione per il superamento delle barriere architettoniche
 - relazione tecnico illustrativa
 - CdC_calcolo contributo di costruzione
 - CME_opere di urbanizzazione
 - verifica requisiti prestazionali
 - calcolo carbonzero
 - RIE_infrastrutture per urbanizzazioni
 - RIE_Lotto_S2
 - Schema di convenzione
- 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 del provvedimento Dirigenziale di approvazione del PdCC costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) in argomento denominato "CLUSTER SAN BARTOLOMEO", composto dagli elaborati elencati in premessa, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e accettare.

Il soggetto attuatore è proprietario dell'area di intervento che a seguito del tipo di frazionamento n°2025/108641 del 3/10/2025 è censita al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 203 mapp. 609, 610,611, 612, 613, 614, 616, 617, di estensione pari a mq. 2.406

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del PdCC in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni del PUG approvato che, con riferimento agli interventi di nuova costruzione su lotti liberi, stabilisce un indice volumetrico massimo di 1,2 mc/mq nonché il rispetto di requisiti prestazionali ecologico-ambientali e di qualità urbana e paesaggistica.

Dati del Progetto Convenzionato:

Il progetto prevede la realizzazione di quattro edifici isolati al centro di lotti singoli o allineati su strada privata, adibiti ad uso residenziale, e delle opere di urbanizzazione necessarie al loro funzionamento. L'intervento sarà attuato in 4 stralci di cui il primo comprende la realizzazione delle infrastrutture, della viabilità privata e di un parcheggio di uso pubblico oltre alla realizzazione del fabbricato previsto sul lotto S2.

Di seguito si riportano i dati generali del progetto unitario, precisando che i progetti degli stralci di attuazione dovranno rispettare la normativa edilizia vigente e i requisiti prestazionali previsti dal PUG per la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso residenziale.

La capacità edificatoria assegnata a ciascuno stralcio potrà essere modificata in più o in meno nel rispetto dei valori complessivi previsti per l'intero intervento, senza comportare la modifica della presente convenzione, con l'obbligo per il soggetto attuatore/titolare del titolo edilizio dello stralcio di attuazione di mantenere aggiornato il suo contenuto.

DATI GENERALI DI PROGETTO UNITARIO

STER effettiva	mq 2406
STER per l'applicazione dell'indice	mq 2400
Indice da PUG	1,2 mc/mq
P2 richiesti	mq 211,14

P ² previsti	mq 224,19
S ^{vp} richiesta	mq 960
S ^{vp} prevista	mq 58,81
S ^{vp} da monetizzare	mq 901,19

R_{IE} > 5

S^{up}. permeabile (SP) 30% di SF

Indice arboreo: 1 albero ogni 100 mq di SP

Indice arbustivo: 2 arbusti ogni 100 mq di SP

Lotto S1 SF= 447 mq Vol=655 mc

Lotto S2 SF= 683 mq Vol=861 mc

Lotto S3 SF= 460 mq Vol=655 mc

Lotto S4 SF= 413 mq Vol=709 mc

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

Il soggetto attuatore con il presente atto si assume gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i 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.

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 PdCC denominato "CLUSTER SAN BARTOLOMEO". Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 C.C, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.*

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

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

Relativamente alle aree oggetto di asservimento all'uso pubblico, Il soggetto attuatore e suoi aventi causa si obbligano a mantenerne la titolarità fino alla stipula del relativo atto di asservimento all'uso pubblico. Pertanto non sono consentiti il frazionamento e l'alienazione di tali aree a favore degli acquirenti delle singole unità edilizie o immobiliari.

Qualora il Comune verifichi la sussistenza di una o più cause che danno luogo alla comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del promittente acquirente, comunica al soggetto attuatore che qualora venga perfezionata la compravendita, la presente convenzione si risolverà di diritto.

ART. 5 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE ¹

Ai sensi della legislazione vigente, il soggetto attuatore, per la realizzazione del presente PdCC, si obbliga ² nei confronti del Comune:

¹ (cancellare le voci che non ricorrono)

² (cancellare gli obblighi che non sono pertinenti)

- a costituire servitù di uso pubblico sulle aree per le opere di urbanizzazione dell'insediamento (U1);
- a effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle aree adibite a parcheggio;
- a monetizzare in parte la SVP alle condizioni di cui al successivo art. 9
- a corrispondere il saldo dei seguenti contributi:
 - acquisto di crediti volontari di carbonio di cui al successivo art. 10;
 - contributo di costruzione di cui al successivo art.18;
- a progettare e realizzare le seguenti opere:
 - le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto individuate dalle tavole tavola_PL.2.0_spazi privati di uso pubblico e di uso comune, tavola_PL.2.1_spazi privati di uso pubblico e di uso comune, tavola_PL.3_fognature e tavola_PL.4_reti_enel, telecom, acqua, illuminazione, campanelli del PdCC, con le modalità e la tempistica di cui ai successivi art. 13-14
 - le dotazioni ecologico-ambientali, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art. 11;
 - il potenziamento ecologico interno e esterno all'area di intervento di cui all'art. 12;
 - il ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) entro e fuori comparto eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi, secondo quanto meglio specificato ai successivi art. 13-14;
- ad assumere i seguenti costi:
 - costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al PdCC;
 - 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. 22.
- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art.18.

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

La presente convenzione ha una validità di anni 7 (sette)³, a decorrere dalla data di stipula della convenzione del PdCC approvato con Delibera di Consiglio Comunale

Il soggetto attuatore, avendo presentato contestualmente al PdCC gli elaborati necessari al rilascio dei titoli abilitativi relativi al primo stralcio di attuazione comprendente la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), della viabilità privata e del fabbricato del lotto S2, si impegnano a iniziare i lavori di urbanizzazione al servizio dell'insediamento nei termini previsti dall'art.19 comma 3 della LR 15/2013.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa riconoscono al Comune la facoltà di acquisire in via anticipata rispetto ai tempi o alle scadenze definite con la presente convenzione, in casi eccezionali e a seguito di esplicita richiesta, le aree destinate alle dotazioni territoriali di cui ai commi precedenti.

ART. 7 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1)⁴

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, Il soggetto attuatore costituisce servitù di uso pubblico a favore del Comune sulle aree destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), localizzate all'interno del comparto, censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 203 con i mappali 612, 616, di estensione pari a mq. 260 come da tipo di frazionamento n°2025/108641 del 3/10/2025, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

³ (in cifre ed in lettere il numero degli anni da modificare secondo la complessità del PUA / PPC, con un massimo di anni 10, ulteriormente prorogabili sulla base della normativa vigente)

⁴ (fattispecie da applicarsi a specifici e limitati casi quali parcheggi di limitata estensione, parcheggi di aree commerciali, lastrici solari, eccetera, purché privi di sottoservizi ad esclusione della rete di pubblica illuminazione e della rete di raccolta delle acque meteoriche)

ART. 8 - OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e i successori e aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento, asservite all'uso pubblico, identificate al Fg. 203 mapp. 612, 616

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.

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.

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. 19 della presente convenzione.

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

Le aree destinate a verde pubblico SVP che competono all'intervento di trasformazione e che non vengono cedute assommano a complessivi mq. 901,19. Poiché il PdCC prevede un'attuazione per stralci, tale superficie è stata ripartita in proporzione al volume ammesso e dovrà essere monetizzata all'atto della presentazione del titolo edilizio. L'importo dovuto sarà calcolato applicando le tariffe vigenti al momento della presentazione del titolo.

Lotto S1 Svp da monetizzare= 204,96 mq

Lotto S2 Svp da monetizzare= 269,42 mq

Lotto S3 Svp da monetizzare= 204,96 mq

Lotto S4 Svp da monetizzare= 221,86 mq

Quanto allo stralcio **S2** le aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro 42,00 (quarantadue/00) al mq.) così come previsto dagli appositi provvedimenti e conseguentemente, l'importo della monetizzazione risulta essere il seguente:

mq. 269,42 x Euro/mq. 42,00 = Euro 11.315,64 (undicimilatrecentoquindici/64).

La suddetta somma deve essere corrisposta contestualmente alla stipula della presente convenzione, a titolo di monetizzazione, in luogo della cessione e sistemazione delle aree a verde pubblico di competenza dello stralcio S2.

ART. 10 - ACQUISTO DI CREDITI VOLONTARI DI CARBONIO ⁵

Contestualmente alla presentazione del titolo edilizio per l'attuazione di ciascuno stralcio previsto dal PdCC i titolari dovranno versare al Comune una somma per l'acquisto di crediti volontari di carbonio, a compensazione dell'impatto determinato dall'intervento; la somma sarà calcolata secondo l'allegato A4 del RED. Nel caso in cui il progetto preveda emissioni di CO₂e pari a 0 non sarà dovuta alcuna somma a compensazione.

ART. 11 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi presentati in data 28-11-2024, PG n. 300895 le opere di urbanizzazione dell'insediamento (U1) interne ed esterne al comparto comprendenti le infrastrutture a rete (Acqua, fognatura acque bianche e nere, energia

⁵ (qualora il bilancio energetico allegato al PUA /PPC evidenzia che non è rispettato il principio "carbon zero")

elettrica e Telecomunicazioni) nonché un parcheggio ad uso pubblico completo di illuminazione pubblica e verde di arredo.

Si obbliga inoltre a realizzare tutte le opere che risultassero necessarie per l'allacciamento alle infrastrutture esistenti e la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Qualora le aree necessarie alla realizzazione delle opere sopradescritte siano di proprietà comunale, il Comune si impegna a renderle immediatamente disponibili per il periodo necessario alla realizzazione delle stesse e autorizza il soggetto attuatore ad eseguire le stesse.

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

Al Comune è riconosciuta altresì la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati, o per necessità di esercizio dei servizi a rete. Tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione ed eventuali apposite varianti e prevista nel titolo abilitante.

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

Le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) saranno realizzate previa acquisizione del relativo Permesso di Costruire e dei pareri favorevoli e/o nulla osta degli Enti esterni competenti.

ART. 12 – OPERE DI POTENZIAMENTO ECOLOGICO

Il soggetto attuatore, in ottemperanza alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, Allegato A2, requisito 17, prestazione 3, si obbliga, nell'ambito dei lavori di realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e di sistemazione a verde dei giardini dei lotti S_3 e S_4, a effettuare a propria cura e spese le seguenti opere di potenziamento ecologico interne all'area di intervento:

- 1) mantenimento lungo tutto il fronte sud dell'intervento, in corrispondenza della connessione ecologica da potenziare individuata dalla tav. SQ_P.1 di PUG, di una fascia verde di larghezza minima pari a 5 m, seminata con copertura erbacea naturale;
- 2) messa a dimora nella suddetta fascia di almeno 1 albero e 1 arbusto ogni 10 m lineari;
- 3) irrigazione e manutenzione della vegetazione di cui sopra al fine di garantirne l'attecchimento e il mantenimento nel tempo;
- 4) pronta sostituzione delle piante che dovessero in futuro risultare secche o gravemente ammalorate con altre simili per specie e dimensioni a sviluppo finito, al fine di preservare nel tempo la valenza ecologica dell'insieme vegetazionale.

Il soggetto attuatore, in ottemperanza alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, Allegato A2, requisito 17, prestazione 10, si obbliga inoltre a realizzare a propria cura e proprie spese, contestualmente alla realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, le seguenti opere per il potenziamento ecologico esterne all'area di intervento:

- 5) messa a dimora di n. 15 alberi nell'area del Parco di San Bartolomeo, identificata al Foglio 202 mappali 119 e 415, con le seguenti caratteristiche e modalità operative:
 - scavo in buca con rimozione di eventuali apparati radicali residui degli alberi preesistenti;
 - messa a dimora di n. 15 alberi, compreso rinterro, posizionamento disco pacciamante in fibra di cocco o materiale biodegradabile, formazione conca di compluvio (formella);
 - fornitura e collocamento di pali tutori in legno trattato, fasciatura fusto, legatura con corde idonee;
- 6) comunicazione tramite pec al Comune, Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, della data di inizio e fine dei lavori di messa a dimora delle alberature di cui sopra per i controlli del caso, con consegna della relativa documentazione fotografica;

7) innaffiature e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde, con fornitura e distribuzione di ammendanti e concimi, bagnatura e eventuali potature per almeno due anni, mantenendola in stato di decoro e osservando il vigente regolamento del verde pubblico e privato approvato con delibera di C.C. D.192 del 25/11/2013;

8) pronta sostituzione delle piante che nei due anni successivi alla piantumazione dovessero risultare secche o gravemente ammalorate con altre simili per specie e dimensioni a sviluppo finito, al fine di preservare nel tempo la valenza ecologica dell'insieme vegetazionale;

9) ripristino o sostituzione delle aree e opere pubbliche eventualmente danneggiate in conseguenza dei lavori di cui ai punti precedenti. Nel caso, tali interventi devono essere effettuati tempestivamente con obbligo di segnalazione ai competenti uffici comunali.

ART. 13 -INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA

Le infrastrutture a rete per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'articolo 11, e i relativi allacciamenti sono riservati per disposizione normativa o convenzionale agli Enti e soggetti preposti, che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano la progettazione esecutiva, il collaudo tecnico e funzionale e la manutenzione.

La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo delle suddette opere sono di norma soggetti ai medesimi termini temporali previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Sarà obbligo del soggetto attuatore del PdCC curare il coordinamento con gli Enti e i soggetti preposti ai fini del rispetto dei suddetti termini.

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

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

Restano in ogni caso a carico del soggetto attuatore del PdCC, 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. 14 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) sono definite nel progetto esecutivo presentato in data 28-11-2024, PG n. 300895 ed illustrato nelle tavole tavola_PL.2.0_spazi privati di uso pubblico e di uso comune, tavola_PL.2.1_spazi privati di uso pubblico e di uso comune, tavola_PL.3_fognature e tavola_PL.4_reti_enel, telecom, acqua, illuminazione, campanelli in conformità alle indicazioni degli Enti gestori dei pubblici servizi che operano in regime di esclusiva.

I prezzi unitari utilizzati per la redazione del Computo Metrico Estimativo sono stati desunti dal Prezziario della Camera di Commercio di Reggio Emilia 2020. Per i prezzi mancanti si è proceduto all'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere progettate e realizzate secondo le buone prassi e le migliori tecnologie disponibili sul mercato.

Il cronoprogramma dei lavori dovrà essere definito in accordo con i competenti Uffici del Comune.

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.

In sede di presentazione del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), sarà inoltre nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione", scelto fra i tecnici del Comune, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica e all'approvazione del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse.

Tale Responsabile terrà i contatti con i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere.

ART. 15 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Tutte le opere inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini previsti nel relativo Permesso di Costruire, fatte salve le proroghe previste dalla legislazione vigente.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa sono tenuti a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori 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.

Di regola è fatto divieto di realizzare l'accantieramento sulle aree destinate alle opere per l'urbanizzazione (U1) e alle attrezzature e spazi collettivi (U2). Nel caso in oggetto, la possibilità di interessare tali aree sarà preventivamente concordata con il Comune.

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 PdCC, 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.

Il soggetto attuatore e 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.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il perfezionamento della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità degli edifici, secondo le indicazioni riportate nella tavola PL.1_stralci di attuazione del PdCC che individua i singoli stralci funzionali.

ART. 16 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI

In considerazione della limitata complessità delle opere previste all'interno e all'esterno del comparto, la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) oggetto della presente convenzione avverrà in unico stralcio funzionale, individuato nella tavola PL.1_stralci di attuazione. Gli edifici saranno invece realizzati per stralci attuativi corrispondenti ai lotti edificabili come previsto dalla tavola PL.1_stralci di attuazione.

ART. 17 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) considerata la limitata complessità e la dimensione circoscritta dell'intervento sarà sottoposta al solo collaudo tecnico e funzionale a fine lavori, eseguito da un Collaudatore interno ai competenti Uffici Comunali o individuato all'esterno e incaricato con atto del Comune.

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.

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.

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

Sono a carico 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).

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

L'agibilità dei fabbricati potrà essere assentita a seguito del collaudo, totale o relativo a uno stralcio funzionale, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento. Previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, l'agibilità potrà essere concessa anche a seguito della predisposizione, da parte del Collaudatore, di un verbale che attesti la piena funzionalità delle infrastrutture per l'urbanizzazione ritenute essenziali ai fini della fruizione del fabbricato.

L'importo relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo. La documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazioni. Qualora il costo di realizzazione così documentato fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria stimato nel quadro economico allegato al PdCC, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere il relativo conguaglio.

Il collaudo definitivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 3 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime.

La presa in carico da parte del Comune o degli Enti e soggetti preposti delle aree e delle opere previste in asservimento di cui al precedente art. 11, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo. La predisposizione del solo verbale di funzionalità non dà luogo a presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune.

I titolari del Permesso di Costruire sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668, 1669 del C.C. entro i limiti ivi contenuti.

Qualora in sede di collaudo vengano accertate difformità nella realizzazione delle opere rispetto ai contenuti del progetto esecutivo, tali da determinarne la non collaudabilità, oppure le opere stesse non vengano ultimate dal soggetto attuatore nei tempi indicati nel titolo abilitativo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese della ditta attuatrice.

In tal caso i Servizi competenti, riscontrate le difformità e/o i ritardi come da apposito referto tecnico redatto a cura del Collaudatore, provvederanno ad applicare le penali di cui al successivo art. 22.

ART. 18 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato.

Il progetto di PdCC prevede la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, comprendenti le infrastrutture a rete e un parcheggio da asservire all'uso pubblico. Il costo di tali opere ammonta complessivamente a € 52.854,59, di cui € 22.960,10 per le opere pubbliche di urbanizzazione e € 29.894,49 per le opere delle reti. Tali importi sono desunti dal Computo metrico estimativo redatto sulla base del prezario della Camera di Commercio di Reggio Emilia del 2020.

Come previsto dal punto 6.1.3 del Regolamento, "qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S".

Lo scomputo avverrà parzialmente e relativo alle sole opere a rete per un importo stimato di € 29.894,49.

Il PdCC prevede l'attuazione per stralci, per cui non è possibile al momento determinare il contributo complessivo relativo alle voci U1 e U2 dell'intero comparto, ma solo l'ammontare relativo al lotto S2. Poiché il contributo relativo al lotto S2 è inferiore all'importo complessivamente detraibile, la quota residua sarà portata in detrazione dal soggetto attuatore o suoi aventi causa al momento della presentazione dei titoli edilizi relativi ai singoli lotti come specificato di seguito:

Somme da scomputare dagli oneri di U1 e U2

Lotto S2 € 22.109,60

Lotto S4 7.784,89

Per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione, la somma residua di U1, U2 e il CC verranno corrisposti in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

ART. 19 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, Il soggetto attuatore, contestualmente alla stipulazione della stessa, prestano 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:

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) individuate alle tavole tavola_PL.2.0_spazi privati di uso pubblico e di uso comune, tavola_PL.2.1_spazi privati di uso pubblico e di uso comune, tavola_PL.3_fognature e tavola_PL.4_reti_enel, telecom, acqua, illuminazione, campanelli del PdCC, risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto di PdCC, pari a Euro 52.854,59 arrotondati a Euro 52.855,00 (Euro cinquantaduemilaottocentocinquantacinque/00);

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

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

ART. 20 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

La garanzia finanziaria relativa alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) verrà svincolata con formale comunicazione del Comune, al verificarsi delle seguenti condizioni:

- avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere considerato che la costituzione di servitù di uso pubblico delle aree è contestuale alla stipula della presente convenzione.

ART. 21 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà per stralci corrispondenti ai lotti edificabili secondo quanto previsto dalla tavola PL.1_stralci di attuazione del PdCC e in base alla vigente normativa edilizia e nel rispetto dei requisiti prestazionali previsti dall'art. 10.2 dell'elaborato SQ_D1 indirizzi disciplinari del PUG

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 PdCC. In particolare, la

Capacità edificatoria assegnata a ciascuno stralcio potrà essere modificata in più o in meno nel rispetto dei valori complessivi previsti per l'intero intervento, senza comportare la modifica della presente convenzione, con l'obbligo per il soggetto attuatore/titolare del titolo edilizio dello stralcio di attuazione di mantenere aggiornato il suo contenuto.

ART. 22 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

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

a) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) nei termini di cui al precedente art. 15 fatte salve le eventuali proroghe, 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. 19 per la realizzazione delle opere.

ART. 23 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

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

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 22 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare al soggetto attuatore una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, il soggetto attuatore autorizza fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbligano a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 18, Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), 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); in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti Uffici Tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

c) mancato pagamento dell'eventuale conguaglio di cui all'art. 17.

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 PdCC. Il soggetto attuatore e i proprietari delle aree autorizzano ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

ART. 24 - CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, trovano applicazione le disposizioni della normativa vigente, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

ART. 25 - ONERI E SPESE

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

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

Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al precedente art. 23.

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma) _____

Per ...

(firma) _____

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C., le clausole contenute negli artt. 22-23 della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per ...

(firma) _____