



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture sostenibili
Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEL PDCC DENOMINATO
"IMMOBILE 2-VIA PESTALOZZI-VIA PETIT BON – REGGIO EMILIA"
IN ATTUAZIONE DELL' ACCORDO INTEGRATIVO
STIPULATO IN DATA 12.04.2022

EDILIZIA S.p.A.
REGGIO EMILIA

Il giorno ____ il mese ____ dell'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 P.G. 28555 del 31.01.2025, ai sensi dell'art.50 del D.Lgs.n.267/00, nonché dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi,

e

- Dott. **GABRIELE GRISENDI**, nato a _____ il _____, per la carica domiciliato presso la sede della Società infradicenda, che agisce quale Consigliere Delegato in legale rappresentanza della Società:

- "**EDILGRISENDI - S.P.A.**" con sede in Reggio nell'Emilia, via Dal Verme n.8, capitale sociale di Euro 2.066.000,00 versato, n.ro di iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA dell'EMILIA e c.f. 00239240351; = tale nominato e in forza dei poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione assunta in data 29 giugno 2021, inviata alla CCIAA di Reggio Emilia in data 22 luglio 2021, Prot.n.28283/2021, e iscritta nel Registro delle Imprese in data 23 luglio 2021;

Società d'ora in poi denominata "Soggetto Attuatore"

PREMESSO CHE:

- con deliberazione di Giunta Comunale ID.n.11/2022 è stato approvato uno schema di Accordo Integrativo redatto ai sensi degli articoli 11 della L. n.241/1990 e 61 della L.R. n.24/2017 da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia, Immobiliare Scudo di Francia s.r.l., Edilgrisendi S.p.A., nonché altri soggetti privati;

- l'Atto di accordo integrativo è stato stipulato in data 12.04.2022 con atto Notaio dr. E.Bigi (rep.121803, racc.43054 registrato a RE il 21.04.2022 al n. 6317 ed ivi trascritto in data 26.04.2022 al n.9379/6708) e rappresenta la condivisione di scelte di pianificazione urbanistica tra i soggetti privati sopramenzionati e l'Amministrazione Comunale tra i quali la permuta dell'area di via Piaggia, di proprietà del Gruppo Grisendi, con la proprietà comunale dell'area posta in Via san Marco di cui al mappale 1400 del foglio 236 sopra citato, con impegno da parte del Gruppo Grisendi ad ivi realizzare alloggi di Edilizia Residenziale Sociale da destinare totalmente alla vendita convenzionata;

- l'atto di accordo costituiva una degli elaborati del PUG adottato, la cui efficacia era subordinata all'approvazione del piano medesimo, avvenuta in data 08.05.2023 con DCC ID.n. 91 che ha confermato in toto le previsioni dell'atto di Accordo ex art. 61, c.3, della L.R. n. 24/2017, stipulato in data

EDILGRISENDI S.p.A.
REGGIO EMILIA

12.04.2022 e sopra richiamato;

- in data 05.07.2024 è stata di conseguenza stipulata con atto Notaio E. Bigi la permuta tra Il Comune Di Reggio Emilia e la società e "EDILGRISENDI S.p.A." del terreno sito in Reggio nell'Emilia, via Carlo Piaggia, censito al catasto Terreni Foglio 176, particella 310- 311 e al Catasto Fabbricati Foglio 176, Particella 310 Sub 1 e Particella 311 sub 1, con l'area di proprietà comunale posta in località Canali, via San Marco, censita al catasto del Comune di Reggio Emilia al Foglio 236 particella 1400.

- in data 05.07.2024 veniva stipulata tra le parti atto di permuta e compravendita registrato in data 12-07-2024 al numero 10680 serie IT a ministero Notaio Enrico Bigi;

- l'atto di accordo prevedeva altresì il medesimo assetto urbanistico per gli immobili denominati come **"Immobile 2-Via Pestalozzi-Via Petit Bon"** e più precisamente relativamente agli interventi edificatori da realizzarsi sui seguenti mappali:

- Immobile 2-Via Pestalozzi: foglio 189 mappale 78,370 ora mappale 394 di proprietà "EDILGRISENDI - S.P.A."

- Immobile 2-Via Petit Bon: foglio 189 mappale 371 di proprietà "EDILGRISENDI – S.P.A."

- la società "EDILGRISENDI S.p.A." si è assunto una serie di obblighi riportati all'art. 8 riguardante la realizzazione di opere interne ed esterne ai comparti dell'intervento da attuarsi nelle aree "Immobili 2".

- il PUG Piano Urbanistico Generale è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale ID n. 91 del 08/05/2023 ed è entrato in vigore il 21 giugno 2023 a seguito di pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 164 e con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n.92 del 08/05/2023;

- il Consiglio Comunale con propria deliberazione ID 92 del ha approvato l'aggiornamento del 'Regolamento Edilizio (Delibera n. 92/2023);

- il PUG del Comune di Reggio Emilia sulla base dell'accordo Integrativo stipulato classifica i mappali interessati dall'intervento edificatorio denominato Immobile 2 Via Pestalozzi – Via Peti Bon nel seguente modo:

- Schede speciali di intervento n.11 (Titolo 17);

- Tessuti urbani a densità medio alta – A4 con edificio isolato all'interno del lotto o allineato su strada (art 10.1);

- in data 06.05.2025 con istanza PG.n. 117289, il Soggetto Attuatore depositava la richiesta del permesso di Costruire Convenzionato riguardante la Scheda Speciale di Intervento n°11 del PUG, gli elaborati relativi alla progettazione esecutiva delle Opere Fuori Comparto e il permesso di Costruire del Fabbricato 1, Lotto 1 "Immobile 2 Pestalozzi", ai sensi dell'art. 3.5 e 3.6 dell'Accordo Integrativo successivamente integrato in data 05/09/2025 con pec PG.n. 217781 con il progetto edilizio per l'edificazione del lotto 4 fabbricato 4 del comparto di via Pestalozzi, coincidente con un fabbricato a due unità abitative abbinate;

- prima del rilascio del suddetto titolo edilizio occorre procedersi alla stipula della convenzione contenente le obbligazioni da assumersi da parte della società EDILGRISENDI per l'attuazione del

EDILGRISENDI
REGGIO EMILIA

permesso di costruire convenzionato (PdCC) il cui schema è stato approvato con provvedimento dirigenziale RUAD n.... del...

DATO ATTO CHE:

- il permesso di costruire convenzionato (PdCC) depositato in data 06/05/2025 al PG.n. 117289 e successive integrazioni in atti ai PG.n. 217781/2025 e 235231/2025, è costituito dai seguenti elaborati:
- **A** Relazione tecnico illustrativa
- **B** Relazione tecnica sull'eliminazione delle barriere architettoniche
- **C** Relazione di Calcolo del Contributo di Costruzione
- **D** Relazione geologica – geotecnica
- **E** Documentazione attinente la riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio del p.d.c. (d.g.r. 121/2010 del 01.02.2010 – allegato d) + allegati grafici
- **F** Relazione in merito ai Requisiti Prestazionali di cui all'All.2 del Regolamento Edilizio 2022 IUC
 - Intervento Edilizio Convenzionato
- **G** Schema di convenzione
- **H** Richiesta Autorizzazione allo scarico
- **TAV 1** STATO DI FATTO Stralcio PUG SQ_D.2.2 Riquadro 24; Estratto di mappa catastale; Rilievo fotografico
- **TAV 2** STATO DI FATTO Planimetria generale; Rilievo del verde esistente
- **TAV 3** STATO DI PROGETTO Planimetria generale con regime proprietà; TAB1: Tabella dati di progetto
- **TAV 4** OPERE FUORI COMPARTO – ZONA 1 SISTEMAZIONE VIA TOSCANINI Planimetria di progetto; Planimetria di raffronto stato di fatto e di progetto (giallo/rosso)
- **TAV 5** OPERE FUORI COMPARTO - DEMOLIZIONE PALCO PRESSO CIRCOLO SOCIALE "GLI ORTI" Planimetria con evidenziato manufatto da demolire; Rilievo stato di fatto
- **TAV 6** OPERE FUORI COMPARTO - ILLUMINAZIONE ATTRAVERSAMENTO PEDONALE VIA DEL PARTIGIANO Planimetria di progetto
- **TAV 7** OPERE FUORI COMPARTO Computo metrico estimativo
- **TAV 8** STATO DI PROGETTO - ZONA 2 VIA PESTALOZZI Planimetria con progetto Opere di Urbanizzazione e individuazione lotti privati; TAB2: Zona 2 - Parcheggi Pubblici P2 e Pertinenziali P1

- **TAV 9 STATO DI PROGETTO - ZONA 3 VIA PETIT BON** Planimetria con progetto Opere di Urbanizzazione e individuazione lotti privati; TAB3: Zona 3 - Parcheggi Pubblici P2 e Pertinenziali P1
- **TAV PDC1 PDC FABBRICATO 1 VIA PESTALOZZI** Pianta piano terra e sistemazione esterna; Prospetti e sezione; Dimostrazione calcolo SU/SA/SC
- 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 RUAD n..... del... di approvazione del permesso di costruire convenzionato (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 (Immobile 2-Via Pestalozzi e via Petit Bon) sulla base degli accordi presi in sede di Accordo Integrativo stipulato in data , composto dagli elaborati elencati in premessa, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e accettare.

Gli immobili di cui sopra, di proprietà del soggetto attuatore risultano così censiti :

- Immobile 2-Via Pestalozzi: al foglio 189 mappale 394 e 78 , pari a 2.227 mq e 3.653 mq per complessivi 5.880 mq;

- Immobile 2-Via Petit Bon: al foglio 189 mappale 371, pari a 3.266 mq;

di estensione complessiva pari a circa mq. 9.146;

Viene regolamentata anche nel presente PdCC l'esecuzione delle opere previste dall'art. 8 dall'Accordo integrativo e ricadenti su aree di proprietà comunale poste al di fuori del comparto oggetto.

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del (PdCC) in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni dell' Accordo integrativo stipulato con il Comune di Reggio Emilia e citato in premessa che qui si intende integralmente richiamato.

Dati del (PdCC):

EDILGRISENDI S.p.A.
REGGIO EMILIA

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti attuatori =

mq. 9.146

di cui:

- Immobile 2-Pestalozzi St = mq. 5.880

- Immobile 2-Petit Bon St = mq. 3.266

Diritto Edificatorio DE =

mq./mq. St 0,2531 0,2088

Sc relativa al Diritto Edificatorio DE =

mq. 1.920

di cui:

- Immobile 2-Pestalozzi SC = mq. 1.280

- Immobile 2-Petit Bon SC = mq. 640

Usi previsti:

- funzione abitativa Sc (Superficie Complessiva) = mq. 1.920;

Parcheggi di urbanizzazione primaria realizzati su aree private non oggetto di cessione -

parcheggi privati di uso pubblico:

Immobile 2-Pestalozzi

- Richiesti = minimo 212 mq pari a 8 posti auto in progetto;

Immobile 2-Petit Bon

- Richiesti = minimo 115 mq pari a 4 posti auto in progetto;

N° alloggi minimo indicativi= 11-12;

N° abitanti indicativi = 36;

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

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

Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal medesimo si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.

Il soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data _____ e trascritta in data _____,

_____ , accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa

EDILGRISEN S.p.A.
REGGIO EMILIA

convenzione è relativa all'attuazione del PdCC.

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 dei soggetti attuatori 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 ed i suoi aventi causa si obbliga 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 ai soggetti attuatori che qualora venga perfezionata la compravendita, la presente convenzione si risolverà di diritto.

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

Ai sensi della legislazione vigente, il soggetto attuatore, per la realizzazione del presente PdCC, si obbliga nei confronti del Comune a rispettare gli obblighi di cui all' art.8. e 8.7. dell'Accordo Integrativo quale condizione di ammissibilità della presentazione di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità di cui all'articolo 25 della L.R. 15/2013 in relazione agli interventi edilizi di nuova costruzione da realizzarsi nelle aree denominate "Immobili 2 Pestalozzi" e "Immobili 2 Petit Bon" nonché le prescrizioni contenute nel parere congiunto PG. 264504 del 07/11/2025 il Servizio Infrastrutture Stradali e Reti, il servizio cura dei Quartieri e l'UdP Mobilità Urbana,.

Il soggetto attuatore pertanto si obbliga a progettare ed eseguire a propria cura e a proprie spese, contestualmente all'esecuzione dei predetti interventi edilizi di nuova costruzione, le opere di urbanizzazione funzionali ai due comparti di intervento Via Pestalozzi e Via Petit Bon e le opere esterne al perimetro dei suddetti comparti che sono state sommariamente descritte all'art. 8.1. dell'accordo integrativo definite genericamente come "Opere":

1) opere interne al perimetro del comparto di intervento :

- infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) descritte nell'elaborato Tav. 8 allegato all'istanza di PdCC in atti al PG.n. 117289 del 06/05/2025 ovvero la viabilità di servizio ai lotti di intervento e relativi parcheggi di uso pubblico, unitamente all'eventuale verde di arredo;

2) opere esterne al perimetro del comparto di intervento su aree di proprietà comunale ex art.8.1.

EDILORISENDI
REGGIO EMILIA

dell'accordo integrativo:

i.i. manutenzione della fascia alberata esistente che si snoda perpendicolarmente alla Via pestalozzi sino quasi a raggiungere via Petit Bon, costituente cortina verde a sud della prevista nuova edificazione;

i.ii della totalità delle alberature presenti nel sito;

i.iii del corridoio ecologico esistente nel tratto finitimo all'area di intervento

3) inoltre ex art.8.1, a scomputo degli oneri di U1 e U2 che saranno dovuti in dipendenza degli interventi edilizi privati le seguenti opere di riqualificazione delle Vie Pestalozzi e Petit Bon a e consistenti in:

a) Sistemazione stradale di via Toscanini, come da elaborato TAV 4 OPERE FUORI COMPARTO – Zona 1 Sistemazione Via Toscanini Planimetria di progetto; Planimetria di raffronto stato di fatto e di progetto (giallo/rosso) corrispondenti al punto ii. dell'art.8.1.

b) Illuminazione Pubblica dell'attraversamento di via del Partigiano, come da elaborato TAV 6 OPERE FUORI COMPARTO - ILLUMINAZIONE ATTRAVERSAMENTO PEDONALE VIA DEL PARTIGIANO Planimetria di progetto corrispondenti al punto ii. dell'art.8.1.

c) Demolizione del palco all'interno del Centro Sociale "Gli Orti", come da elaborato TAV 5 OPERE FUORI COMPARTO - DEMOLIZIONE PALCO PRESSO CIRCOLO SOCIALE "GLI ORTI" Planimetria con evidenziato manufatto da demolire; Rilievo stato di fatto rientranti al punto ii.vi dell'art.8.1.

4) inoltre ad ulteriore scomputo oneri, le rimanenti opere previste dall'art. 8.1. qualora richieste dal Comune di RE

5) a ripristinare, al termine dei lavori, le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e le aree a verde pubblico, entro e fuori lotto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi;

6) ad assumere i seguenti costi:

costi relativi alle eventuali operazioni catastali conseguenti al PPC;

- spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;

- a corrispondere il contributo di costruzione in sede di rilascio del PDC e a prestare le necessarie e/o eventuali garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato ai successivi artt.13-14 ;

7) a costituire servitù di uso pubblico sulle aree destinate a viabilità e parcheggi di tipo P2 come previsto al successivo art.7

8) a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art.14; per l'importo pari a € 105.135,00 a garanzia della realizzazione delle opere esterne di cui al precedente art. 5_3 lett.a), b) e c) ;

9) a prestare le eventuali garanzie finanziarie per le opere di cui al precedente art. 5_4) qualora successivamente richieste.

EDILORISERDI S.p.A.
REGGIO EMILIA

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

La presente convenzione ha una validità di anni 10 che decorrono dalla data di stipula della convenzione del PdCC approvato con provvedimento dirigenziale.

Entro tale data dovranno essere completate e ultimate con collaudo tutte le opere di cui all'art.8 dell'accordo integrativo nonché il programma edilizio previsto per gli Immobili di Via Pestalozzi e Via Petit Bon.

ART. 7 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1)¹⁶

Contestualmente alla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore costituisce servitù di uso pubblico sull'area di cui al foglio 189 mappale 393 identificata alla tav 8 con specifica grafia a tratteggio inclinato che ospitano i parcheggi privati di uso pubblico e parte della viabilità di ingresso al lotto di intervento dell'Immobile via Pestalozzi censito al mappale 394 del medesimo foglio 189;

Il soggetto attuatore si obbliga altresì a costituire servitù di uso pubblico sull'area pari a 120 mq circa, destinata a viabilità di ingresso ed i parcheggi privati di uso pubblico dell'Immobile via Petit Bon individuata nell'elaborato Tav.9 con specifica grafia a tratteggio inclinato e oggetto di successivo frazionamento.

L'atto di costituzione di servitù ad uso pubblico delle aree correlate all'intervento di Via Petit Bon, dovrà essere perfezionato, a cura e spese del soggetto attuatore e suoi aventi causa, prima della definizione della segnalazione certificata di agibilità afferente i fabbricati di Via Petit Bon.

Il soggetto attuatore delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) si impegna a mantenere la titolarità di dette aree ed opere fino al loro asservimento all'uso pubblico, fermo restando che lo svincolo della fideiussione per la quota corrispondente è subordinato anche all'asservimento delle aree ed opere in questione.

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

Il soggetto attuatore si obbliga, per se e i suoi aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento, sia per quanto riguarda le aree asservite all'uso pubblico e correlate all'intervento di via Pestalozzi e censite al foglio 189 mappale 393 ; sia l'area di circa 120 mq di Via Petit Bon come ora individuata nell'elaborato Tav.9 che sarà oggetto di futura costituzione di servitù di uso pubblico.

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 dei soggetti attuatori 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.

ART. 9 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO - PROGETTAZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE

Il Comune autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori ed i loro aventi causa a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione coincidenti con le opere esterne ai comparti richieste dall'Amministrazione Comunale con riferimento agli obblighi dell'Art.8 dell'Atto Integrativo, in conformità al titolo abilitativo depositato, che consistono nelle opere dettagliatamente descritte al precedente art. 5.2 e 5.3.

Le suddette opere saranno da eseguirsi prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità a completamento degli interventi edificatori dell'Immobile – Via Pestalozzi.

I parcheggi pubblici saranno realizzati nell'ambito delle aree private in forma di parcheggi privati di uso pubblico. Ai sensi dell'Accordo Integrativo, non sono da cedere aree per l'urbanizzazione dell'insediamento né aree per verde pubblico.

ART. 10 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO ENTRO E FUORI DAI LOTTI DI INTERVENTO - PROGETTAZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare tutte le condizioni previste dall'art. 8 dell'accordo integrativo per quanto riguarda le opere fuori dal perimetro di intervento nonché il parere congiunto PG. 264504 del 07/11/2025 del Servizio Infrastrutture Stradali e Reti, Servizio cura del Quartieri e l'UUP Mobilità Urbana. Le parti danno atto che le caratteristiche tecniche e progettuali di tutte le opere di cui al precedente art. 5) punti 2-3 sono state definite nel progetto del permesso di costruire PG.n. 117289/2025 e successive integrazioni.

Edilgrisendi si obbliga nei confronti del Comune, officiando all'uopo professionisti abilitati, ad elaborare, eseguire, redigere e completare, secondo le regole dell'arte, le prescrizioni della tecnica, in assenza di errori, omissioni o manchevolezze, integralmente a propria cura e a proprie spese la progettazione di ciascuna delle Opere in conformità alle disposizioni dell'Accordo Integrativo nonché alle disposizioni della Convenzione accessoria al PdCC, dando applicazione alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, nessuna esclusa.

La progettazione, ai sensi del vigente codice degli appalti dovrà essere articolata in un unico livello

EDILGRISENDI S.p.A.
FIDUCIARIA

quale progetto esecutivo che in ogni caso nonostante l'omissione degli ulteriori due livelli normativamente previsti, dovrà salvaguardare la qualità della progettazione.

La progettazione potrà essere unitaria per tutte le Opere, ovvero essere riferita ad una o più di esse, fermo restando l'obbligo della progettazione e della esecuzione della totalità delle Opere entro i termini previsti.

Per il computo metrico estimativo delle Opere verranno utilizzati, in alternativa tra loro e scegliendo quello maggiormente aggiornato, il prezzo predisposto dalla Regione Emilia Romagna, il prezzo predisposto dalla Camera di Commercio, il prezzo edito della casa editrice DEI.

Il Quadro Economico del Progetto Esecutivo delle Opere, nella loro totalità, dovrà concludere per un importo, comprensivo delle spese di progettazione ed esclusa l'imposta sul valore aggiunto, complessivamente non superiore a € 105.134,99.

Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2) risultasse essere superiore al predetto importo, Edilgrisendi progetterà (se del caso modificando il Progetto Esecutivo ai sensi dell'articolo 106 del Codice dei Contratti) opere aggiuntive della medesima natura rispetto a quelle descritte all'art. 5.2 5.3, sino a raggiungere l'importo degli oneri di urbanizzazione predetti.

All'esito dei lavori, eventuali eccedenze degli oneri di urbanizzazione rispetto al costo delle Opere verranno corrisposte da Edilgrisendi al Comune.

Nel corso della progettazione i progettisti incaricati da Edilgrisendi dovranno mantenere un costante confronto dialettico con il competente Settore tecnico del Comune al fine di opportunamente declinare le scelte progettuali in conformità a quanto previsto dall'Accordo Integrativo. Le indicazioni che verranno fornite dal Comune ai progettisti incaricati, ove rispondenti alle regole dell'arte e conformi alle disposizioni normative vigenti, nel rispetto dei limiti inderogabili della responsabilità e della libera determinazione dei professionisti, dovranno essere eseguite e declinate da essi progettisti. Edilgrisendi è obbligato nei confronti del Comune alla verifica del Progetto Esecutivo, ai sensi del vigente codice degli appalti.

All'esito della approvazione del Progetto Esecutivo da parte del Comune, Edilgrisendi provvederà alla realizzazione e alla ultimazione delle relative opere, nel rispetto del cronoprogramma che costituirà parte del Progetto Esecutivo.

Il Comune attesta, prendendone atto Edilgrisendi, che le Opere dovranno essere progettate ed eseguite esclusivamente su aree in proprietà o nella disponibilità del Comune, aree che verranno indicate dal Comune ai progettisti incaricati. Onde consentire l'esecuzione delle Opere esterne al comparto di intervento, il Comune si impegna a porre a disposizione del Soggetto Attuatore, a semplice richiesta, le aree e le opere (queste ove già esistenti e soggette a riqualificazione) in sua proprietà sulle quali dovrà essere eseguito ciascun intervento, per il tempo necessario alla sua esecuzione sino alla verifica di regolare esecuzione.

Resta fermo che, nel caso in cui il Comune non sia nelle condizioni di porre a disposizione di

Edilgrisendi, entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data di inizio lavori delle Opere, le aree, o parte di esse, sulle quali è previsto debbano essere eseguite le Opere medesime, la verifica di regolare esecuzione di questa parte di Opere non costituirà condizione di ammissibilità della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità dell'intervento edilizio di cui al comma 8.1.

Le Opere verranno eseguite da Edilgrisendi a scomputo degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2) che saranno dovuti in dipendenza degli interventi da realizzarsi nelle aree "Immobili 2 Pestalozzi" e "Immobili 2 Petit Bon" come disciplinato l successivo articolo.12.

Le Opere verranno eseguite e completate da Edilgrisendi nella loro piena funzionalità in conformità al Progetto Esecutivo (se del caso come modificato ai sensi del precedente comma 9.2) anche nel caso in cui il loro costo ecceda l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione (U1 e U2), fermo restando che detto costo non dovrà mai superare l'importo di cui al precedente comma 9.2, come eventualmente adeguato ai sensi del medesimo comma 9.2.

Le Opere saranno soggette a verifica di regolare esecuzione da parte dei competenti Servizi del Comune. All'atto del rilascio del certificato di regolare esecuzione verranno liberate le garanzie rilasciate da Edilgrisendi in relazione alla realizzazione delle Opere. Il rilascio del certificato di regolare esecuzione delle Opere è condizione per l'accertamento della agibilità degli interventi previsti nei comparti "Immobili 2 Pestalozzi" e "Immobili 2 Petit Bon", fatto salvo quanto previsto al precedente comma 8.5 in relazione alla messa a disposizione, da parte del Comune, delle aree sulle quali è previsto debbano essere eseguite le Opere."

Ai sensi dell'art. 8.4 dell'atto di accordo integrativo è stato depositato il progetto esecutivo delle opere fuori comparto completo di relativo computo metrico estimativo e sono state declinate e definite le scelte tecniche con i competenti servizi Comunali : Servizio Infrastrutture Stradali e Reti, servizio cura dei Quartieri e UdP Mobilità Urbana, che con il sopracitato parere PG. 264504 del 07/11/2025 hanno espresso parere sostanzialmente favorevole per quanto di competenza al progetto delle opere di urbanizzazione e a compendio dell'intervento in oggetto con indicazioni che dovranno essere ottemperate in fase di progettazione ed esecuzione lavori.

Con riferimenti agli elaborati depositati, sono stati individuati gli interventi esterni ai comparti edificatori da realizzarsi sulle aree di proprietà comunale messe a disposizione dall'Amministrazione ed esplicitati nel precedente art.t 5.2-5.3

Le parti danno atto che le caratteristiche tecniche e progettuali di tutte le opere di cui al precedente art. 5)_2__3 sono state dunque definite nel progetto del permesso di costruire PG.n. 117289/2025 e successive integrazioni .

ART. 11 - MODALITÀ DI ESECUZIONE E VERIFICA DELLE OPERE FUORI DAI LOTTI DI INTERVENTO

EDILGRISENDI S.p.A.
Ricevuto
[Firma]

Il titolare del permesso di costruire si obbliga a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle opere fuori comparto precedentemente identificate, le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche con riferimento all'art.50 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 ad eseguirle a regola d'arte e secondo le prescrizioni date dagli uffici comunali .

Le opere di cui al precedente articolo 5)_2_3 dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini previsti nel PdC PG.n. 117289/2025 fermo restando che come previsto dall'art. 8.1 dell'accordo integrativo la realizzazione delle opere esterne ed interne al perimetro di comparto descritte all'art.5 della presente convenzione sono condizione di ammissibilità della presentazione di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità di cui all'articolo 25 L.R.15/2013 degli Immobili 2 Pestalozzi e Immobili 2 Petit Bon.

Il titolare del permesso di costruire e i suoi aventi causa sono tenuti a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate.

Per la realizzazione delle opere di cui al precedente art. 5, punto 3 lett.a-b-c) della presente convenzione, dovrà essere presentato da parte del direttore dei lavori il certificato di regolare esecuzione ricorrendo le condizioni di cui all'art. 50 del D.Lgs. 36/2023.

Il Responsabile Coordinatore alla Sicurezza sarà nominato a cura e spese del titolare del PdC entro la data di inizio dei lavori.

Il titolare del titolo abilitativo e suoi aventi causa sono tenuti a comunicare ai competenti uffici comunali la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere in argomento; il Direttore Lavori che avrà l'obbligo di fornire ai competenti uffici comunali ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso dell'opera compete al Direttore dei lavori, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto ai progetti esecutivi non autorizzate dal Comune.

Il Direttore lavori sarà tenuto a monitorare e seguire i lavori rendicontando lo sviluppo delle stesse ai competenti uffici comunali, anche per segnalazioni di inadempienze, per le eventuali sanzioni o penali.

Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere anche direttamente oltre che tramite il Collaudatore incaricato.

Sono a carico del titolare del permesso di costruire , gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal DL e/o dal Comune di Reggio Emilia
- e, in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare a regola d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere fuori dal lotto di intervento.

EDILCOOP S.p.A.
REGGIO EMILIA

- L'importo relativo alle opere di cui all'art 5_2 lett.a.-b-c) dovrà essere adeguatamente documentato prima del deposito del certificato di regolare esecuzione di ciascun intervento . La documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazioni e dovrà essere allegata alla richiesta di certificato di regolare esecuzione.

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

Una volta verificati i suddetti certificati, previo parer favorevole del servizio Infrastrutture Stradali e Reti, saranno svincolate le garanzie finanziarie, in conformità a quanto previsto dal successivo art. 15.

Il soggetto attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668, 1669 del C.C. entro i limiti ivi contenuti.

Qualora in sede di verifica finale vengano accertate difformità nella realizzazione delle opere rispetto ai contenuti del progetto esecutivo, tali da determinarne la non presa in carico, oppure le opere stesse non vengano ultimate dai privati nei tempi indicati nei titoli edilizi, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese del soggetto attuatore .

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.

ART. 12 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI

La realizzazione delle opere esterne ai lotti privati di intervento e oggetto della presente convenzione avverrà in un unico stralcio funzionale limitatamente alle opere di cui all'art. 5_2-_3.

ART. 13 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 29 e 32 della L.R. 15/2013, e dei vigenti regolamenti e viste le pattuizioni assunte in sede di accordo integrativo e in applicazione della DAL 20.12.2018 n. 186 recepita con Deliberazione consiliare ID n. 81 del 24.05.2022 con riferimento all'allegato 1 -paragrafo 6.1, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato.

Le parti danno atto altresì che come previsto dall'art.8.1 e 8.2. dell'accordo integrativo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dagli interventi privati degli Immobili Pestalozzi e Petit Bon, verranno scomputati i costi delle "Opere" genericamente indicate all'art.5 comma 3 aventi un costo complessivo desunto dal Computo metrico estimativo allegato al PG.n.117289 del 06/05/2025 pari a € 105.134,99 (centocinquecentotrentaquattro/99 euro) comprensivo delle spese di progettazione ed esclusa l'IVA, corrispondente al costo di realizzazione delle opere esterne al perimetro di comparto ed elencate al precedente articolo 5.2-5.3 in quanto il soggetto attuatore si è obbligato a realizzarle, in luogo della corresponsione di detti oneri come previsto all'art. 8.2 dell'accordo integrativo.

Le parti danno atto dunque che in sede di rilascio del permesso di costruire PG.n. 117289/2025 il cui contributo di costruzione ammonta a €. 86.721,17 comprensivo del Cdc verrà effettuato lo scomputo delle voci di U1 e U2 pari a € 41.959,46 mentre sarà dovuto il costo di costruzione pari a € 44.761,71 per i fabbricati 1 e 4 (pari a € 18.104,00 + € 26.657,71).

EDILG S.p.A.
REGGIO EMILIA

In sede di presentazione dei rimanenti titoli edilizi di via Pestalozzi e Via Petit Bon verrà ulteriormente scomputato dal contributo di costruzione (limitatamente agli U1 e U2) il cui importo è ora stimato in via presuntiva in € 100.169,36= la rimanente somma di € 63.040,54 sino alla concorrenza di € 105.000,00 per le opere fuori comparto e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per il titolo edilizio PG.n. 117289/2025 quantificati in € 41.959,46

Le parti in ogni caso fanno salvo quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.8.2 dell'atto di accordo integrativo.

All'esito dei lavori, eventuali eccedenze degli oneri di urbanizzazione rispetto al costo delle Opere verranno corrisposte da Edilgrisendi al Comune.

Per quanto attiene il contributo sul costo di costruzione, questo verrà corrisposto integralmente, in relazione ai titoli abilitativi delle costruzioni, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

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

ART. 14 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore, contestualmente alla stipulazione della stessa, presta a favore del Comune la seguente fideiussione bancaria e/o assicurativa, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari a:

- 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle opere esterne quali opere pubbliche di interesse generale, risultante dal computo metrico estimativo assunto in atti municipali al PG.n.117289/2025 pari a Euro 105.134,99 , arrotondati a Euro 105.135,00.

ART. 15 – CESSAZIONE DELLA GARANZIA FINANZIARIA

La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 14 verrà svincolata con formale comunicazione del Comune, al verificarsi delle seguenti condizioni:

- avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere garantite; il Comune si impegna a trasmettere il collaudo e la presa in carico delle opere entro il termine massimo pari a 90 giorni successivi alla comunicazione di fine dei lavori delle medesime, salvo la sussistenza di gravi vizi e difetti costruttivi;

La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione delle opere esterne cesserà alla presa in carico delle opere realizzate e comunque entro i termini dei 60 giorni successivi alla Comunicazione di fine dei lavori delle opere esterne.

ART. 16 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

EDILGRISENDI S.p.A.
REGIONE EMILIA

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa dell'Atto Integrativo, del PdCC ed alla vigente normativa edilizia sulla base dei titoli abilitativi depositati per la realizzazione degli interventi edificatori.

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.

Le parti danno atto che come previsto dall'art. 8.1 dell'accordo integrativo la realizzazione delle opere esterne ed interne al perimetro di comparto descritte all'art.5 della presente convenzione quali condizione di ammissibilità della presentazione di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità di cui all'articolo 25 L.R.15/2013 degli Immobili 2 Pestalozzi e immobili 2 Petit Bon.

ART. 17 - 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 di cui al precedente art.5.2-5.3 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. 12 per la realizzazione delle opere.

ART. 18 - 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 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare ai soggetti attuatori una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. 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 obbligano a sostenere le relative spese. Fermo restando quanto previsto al precedente articolo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) non collaudabilità delle opere esterne; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti Uffici Tecnici.

ART. 19 - CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, trovano applicazione le

EDILCENSE S.p.A.
REG. CO. E. 1111

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. 20 - ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori, che ne curerà la registrazione e la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice civile 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 invoca a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

ART. 21 SICUREZZA E RISERVATEZZA, PRIVACY E TUTELA DELLE INFORMAZIONI

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

Tutte le parti dichiarano di consentire al trattamento dei propri dati.

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

La privacy policy del comune di Reggio Emilia è consultabile al seguente link:

<http://www.municipio.re.it/privacy>.

In particolare la società cedente chiede l'applicazione del trattamento tributario agevolato previsto dall'art. 20 della Legge 28.01.1977 e dall'art. 32, II° comma del D.P.R. 29.09.1973 n. 601.

Ai fini del pagamento dell'imposta di registro, si invocano tutti i benefici fiscali previsti dalla legge 666/43, 865/71, art. 20 L. 10/77, ed altresì dal D.P.R. n. 601/1973 (art. 32 c. 2) e dalle altre in materia, oltre all'applicazione di altri benefici fiscali più favorevoli, come art. 31 comma 45 Legge 23/12/1998 n. 448.

Le parti concordemente mi dispensano dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.

Per il presente atto l'imposta di bollo viene assolta in via telematica ai sensi dell'articolo 4 quinquies del decreto legislativo 18 dicembre 1997 n.463, così come modificato dal decreto legislativo 18 gennaio 2000 n.9.

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma) _____

[Firma illeggibile]
REGGIO EMILIA

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 articoli 17-18 a presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per ...

(firma) _____

EDILCENZI SPA
REGISTRO
10/11/11