

ALLEGATO B.

Art. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, di approvazione della variante parziale al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) d'iniziativa privata Ti2-47 riguardante l'attuazione dello stralcio A comprendente il lotto 4.2 del sub-comparto 4 e le relative opere di urbanizzazione e verde pubblico, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La presente costituisce convenzione attuativa per la realizzazione degli interventi previsti nel solo stralcio A del PUA Ti2-47, approvato in data 29/11/2010 con deliberazione di Consiglio Comunale n° 21703/249 e successivamente modificato con la variante parziale di cui al precedente art. 1, come meglio identificato nelle tavole della suddetta variante.

In relazione ai contenuti dei rimanenti sub-comparti e lotti, nonché alla convenzione approvata con deliberazione di C.C. n° 21703/249 nelle parti in cui la stessa non viene modificata dal presente atto, il Comune e i Soggetti Attuatori si impegnano ad attivare un percorso di confronto al fine di pervenire ad una revisione complessiva del planivolumetrico del PUA approvato, in coerenza con le previsioni strategiche sull'Area Nord, così come meglio specificato al successivo art. 21.

Art. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le superfici relative allo stralcio A oggetto della presente convenzione, comprensive del lotto 4.2 del sub-comparto 4 e delle opere di urbanizzazione ad esso correlate, sono identificate come segue:

al foglio 81, mapp. nn°:

423,454,455,456,458,459 di proprietà del Comune di Reggio Emilia;

408,426,427,428,429,430,431,432,433,434,435,436,437,438,439,440,441,442,443,444,466,467,

468,469,470,471,472,473 di proprietà di Gabbimpresa srl;

346,347,353,449,450,451,452,460 di proprietà di Intesa srl;

445,447,462,464 di proprietà di Gabbimpresa srl/ IPF costr. Srl;

16(p) **17(p)** (escluso dalla capacità edificatoria) di proprietà del Demanio;

474 di proprietà di Transcoop sc;

425 di proprietà di Immobiliare Nordest spa.

al foglio 83, mapp. nn°:

314,315,320,379,380,381,382,383,384,385,386,387,388,389,390,391,392,393,394,395 di proprietà del Comune di Reggio Emilia;

135 di proprietà di Intesa srl / Gabbimpresa srl / IPF costruzioni srl;

321,322,331,397,398,400,401,403,404,406 di proprietà di Gabbimpresa srl/ IPF costr. Srl;
70(p) e sedime del canale (p) (esclusi dalla capacità edificatoria) di proprietà del Demanio

La superficie dello stralcio A, misurata sulla base del rilievo, risulta essere di 31.373 mq. interni al perimetro di PUA, cui si aggiungono circa 2.936 mq. di aree esterne al PUA interessate da opere di urbanizzazione, per un totale di mq. 34.309 circa.

Art. 4 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione della variante parziale al PUA approvata con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ è stata eseguita in conformità all'art. 3, comma 3 delle NTA del POC e all'art. 1.1.11 delle NA del RUE come modificato a seguito della seconda variante normativa approvata con Deliberazione di C.C. n. 85 del 04/05/2015, che stabilisce le condizioni a cui sono ammesse varianti ai PUA approvati secondo le NA del PRG 2001 e non stipulati. In particolare, è previsto che dalla data di entrata in vigore del POC *“le varianti ai PUA e PPC approvati per i quali non è stata stipulata la relativa convenzione, dovranno essere approvate previo adeguamento al PSC e RUE degli indici urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali e relative modalità di misurazione, in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 5.6 e 5.7 delle NA del PSC per quanto riguarda la correlazione tra le aree di trasformazione del PRG 2001 e gli ambiti di PSC, fatte salve l'entità e le caratteristiche dimensionali delle dotazioni territoriali.”*

Ai sensi dell'art. 4.2 delle NA di PSC, nonché della Tabella 1 dell'allegato 06 alle NA del PTCP 2010, nel comparto è ammessa un'Area Commerciale Integrata non alimentare o Centro Commerciale non alimentare con attrazione di livello inferiore, comprensivo di almeno una grande struttura, non superiore a 7.000 mq. di Superficie di vendita Sv.

La variante parziale approvata è stata quindi adeguata alle normative di PSC e RUE come sopra specificato, prevedendo l'insediamento, nel lotto 4.2 del sub-comparto 4, di una grande struttura non alimentare corrispondente all'uso b11.3 del RUE “grandi strutture di vendita” avente una superficie commerciale pari a 4.500 mq di Sv, in conformità alle vigenti previsioni e agli strumenti urbanistici sovraordinati.

I dati di progetto relativi al solo stralcio A oggetto della presente convenzione sono i seguenti:

Superficie territoriale interna al PUA – St = 31.373 mq.

ulteriori superfici per opere di urbanizzazione esterne al PUA = 2.936 mq.circa

Superficie complessiva – SC = 6.240 mq.

Uso previsto = b11.3 NA – ACI INF NA

Superficie di vendita prevista – SV = 4.500 mq.

Aree a verde pubblico – Vp = 4.897 mq. (di cui 42 mq circa di proprietà demaniale e 876 mq. di proprietà del Comune di Reggio Emilia)

Viabilità di U1 = 2.640 mq. (di cui 34 mq circa di proprietà demaniale) (escluso il sedime di via Piemonte confermato in progetto)

Parcheggi pubblici P2 richiesti = 83 p.a.

Parcheggi pubblici P2 previsti = 83 p.a.

Parcheggi pertinenziali P1 richiesti per l'uso b11.3 = 281 p.a.

Parcheggi pertinenziali P1 identificati dalla variante = 297 p.a.

Aree per urbanizzazione primaria da cedere:

strade/ marciapiedi/ ciclopedonali/ aiuole = 2.606 mq

Aree per urbanizzazione primaria su cui costituire l' uso pubblico:

parcheggi P2, parcheggi P1, aiuole = 11.523 mq

Aree per urbanizzazione secondaria da cedere :

Verde pubblico = 17.650 mq (calcolato sulla St di 44.126 comprendente parte della superficie di proprietà demaniale) di cui da cedere da parte dei soggetti *proponenti alla stipula delle presente convenzione* 3.979 mq. e 12.753 mq. esterni al perimetro dello "stralcio A" da cedere a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Superficie fondiaria Sf del Sub-comparto 4.2 = 7.833 mq

Indice di utilizzazione fondiaria (media ponderata): Uf (usi terziari e commerciali) = 0,796

n. addetti = 80

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

Gli oneri a carico dei soggetti attuatori per l'attuazione dello stralcio A, comprensivo del lotto 4.2 del sub-comparto 4 e delle opere di urbanizzazione ad esso correlate, consistono:

- a) nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia delle aree per opere di urbanizzazione primaria relative allo stralcio A, interne ed esterne al perimetro di PUA, così come individuate nella tavola n° V7 della variante parziale;
- b) nella costituzione di servitù ad uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia sulla superficie destinata a parcheggi di urbanizzazione primaria pubblici (P2) e pertinenziali (P1), di servizio al lotto 4.2, così come individuati nella tavola n° V7 della variante parziale;
- c) nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria relative allo stralcio A, interne al perimetro di PUA, così come individuate nella tavola n° V7 della variante parziale;
- d) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative allo stralcio A, interne ed esterne al perimetro di PUA, comprensive delle opere di riqualificazione di via Piemonte, della rotatoria all'incrocio tra via Piemonte e via Lincoln, della sistemazione dell'incrocio tra via Piemonte e Via Vanini nonché delle opere di sistemazione della rotatoria di intersezione tra Viale Morandi e Via Vanini per consentire l'accessibilità al parcheggio e di ogni altra opera necessaria a consentire

un ottimale collegamento con le urbanizzazioni esistenti, il tutto così come meglio specificato al successivo art. 10 e come individuato nella tavola n° V4 della variante parziale;

e) nell'assunzione di costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico-amministrativo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di competenza dell'Amministrazione Comunale;

f) nell'assunzione della eventuale quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e della totalità degli oneri di urbanizzazione secondaria;

g) nella acquisizione della quota parte del potenziale edificatorio derivante dalle aree di proprietà comunale spettante allo stralcio A;

h) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie.

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

Art. 6 – POTENZIALE EDIFICATORIO AFFERENTE A SUPERFICI DI PROPRIETA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Ad integrazione e specificazione dell'art.6 dello schema di convenzione del PUA approvato in data 29/11/2010, le parti danno atto che il servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare con propria nota del 29/10/2014 n. 913 ha ricalcolato, alla luce dei nuovi indici edificatori derivanti dall'adeguamento al PSC e RUE, il corrispettivo spettante all'A.C per la vendita del potenziale edificatorio derivante dalle aree di sua proprietà ricomprese all'interno del PUA Ti 2-47 che risulta pari a complessivi euro 527.825,00 (Euro cinquecentoventisettemilaottocentoventicinque/00) e così suddiviso :

a) quanto a € 82.853,00 (Euro ottantaduemilaottocentocinquantatre/00) in relazione allo stralcio A da corrispondersi come prima rata contestualmente alla stipula della presente convenzione;

b) quanto a € 444.972,00 in relazione alla rimanente parte del PUA e da corrispondersi contestualmente alla stipula della convenzione attuativa dei rimanenti stralci del PUA come previsto all'art. 21 comma 3 della presente convenzione.

Le parti danno atto che il corrispettivo di cui al punto a) attiene ad una quota di mq. 255,84 di Sc di proprietà comunale, con il presente atto e limitatamente a tale quota, viene pertanto costituita servitù di non edificazione sulle aree di proprietà comunale corrispondenti alla quota parte del sedime di Via Piemonte ricompresa nello stralcio A in favore delle aree di proprietà dei soggetti attuatori comprese nello stralcio stesso.

Art. 6 BIS - PERMUTA DI AREE COME DA OSSERVAZIONE D'UFFICIO

La variante al PUA prevede inoltre una permuta tra il Comune di Reggio Emilia ed i soggetti attuatori, come da parere favorevole del Servizio Gestione del Patrimonio in data 30/07/2015, di alcune aree pressoché di pari dimensioni, così come indicate nell'elaborato tav. V7 della variante al PUA al fine di meglio distinguere le aree pubbliche e le aree private di uso pubblico, con le

conseguenti implicazioni in termini di competenze e responsabilità, nonché obblighi di manutenzione. Le superfici oggetto di permuta sono destinate dalla variante al PUA, in parte a verde di ambientazione stradale e percorso ciclopedonale (Foglio 81 mappali 429 e 451) e in parte a bretella di accesso al parcheggio assoggettato a servitù di uso pubblico (Foglio 81 mappale 423). Pertanto,

- il soggetto attuatore Gabbimpresa srl, con sede legale in Reggio Emilia partita IVA n. 00328620356, con il presente atto cede a titolo gratuito al Comune di Reggio Emilia le aree identificate al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 81, Mappale 429 di superficie catastale 120 mq; la superficie è costituita da una fascia di terreno destinata da progetto di PUA a verde di ambientazione stradale posto lungo via Vanini; il soggetto attuatore garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità delle aree cedute **garantendo**, altresì, la completa libertà di quanto ceduto da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi anche fiscali ed altri vincoli in genere, intendendo prestare la più ampia garanzia per l'evizione, anche parziale ed obbligarsi all'eventuale risarcimento di tutti i danni e le spese a norma di legge.

- il soggetto attuatore Intesa srl, con sede legale in Modena partita IVA n. 02324850367, con il presente atto cede a titolo gratuito al Comune di Reggio Emilia le aree identificate al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 81, Mappale 451 di superficie catastale 281 mq; la superficie è costituita da una fascia di terreno destinata da progetto di PUA a verde di ambientazione stradale posto lungo via Vanini; il soggetto attuatore garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità delle aree cedute garantendo altresì, la completa libertà di quanto ceduto da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi anche fiscali ed altri vincoli in genere, intendendo prestare la più ampia garanzia per l'evizione, anche parziale ed obbligarsi all'eventuale risarcimento di tutti i danni e le spese a norma di legge.

Contestualmente, con il presente atto, il Comune di Reggio Emilia cede a titolo gratuito ai soggetti attuatori Gabbimpresa srl e Intesa srl, le aree identificate al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 81, Mappale 423 di superficie catastale 364 mq.

ART. 7 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RELATIVE ALLO STRALCIO A

I soggetti attuatori, contestualmente alla stipula della presente convenzione, cedono gratuitamente al Comune di Reggio Emilia l'area destinata ad opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro dello stralcio A e del PUA, censite al Fg. 81 mappali 426, 438, 441, 445, 447, 449, 452, 473, come da tipo di frazionamento n. 2015/119461 del 15/10/2015, e al Fg. 83 mappali 322, 331, 398, 401, 404, come da tipo di frazionamento n. 2015/119420 del 15/10/2015.

Le aree da cedere sono prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse. La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca

legale. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree. I soggetti attuatori garantiscono la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere. Il Comune autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori ed i loro successori o aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopraccitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione.

ART. 8 - COSTITUZIONE DI SERVITU' AD USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE ALLO STRALCIO A

I soggetti attuatori, contestualmente alla stipula della presente convenzione, costituiscono servitù di uso pubblico sulle aree e opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dello stralcio A censite al Fg. 81 mappali 346, 347, 428, 431, 433, 435, 437, 440, 450, 468, così come da tipo di frazionamento n. 2015/119461 del 15/10/2015, e al Fg. 83 mappale 135 così come da tipo di frazionamento n. 57589/1989 del 25/01/1989, corrispondenti con i parcheggi di urbanizzazione primaria e pertinenziali e relative corsie di manovra e verde correlate all'intervento previsto nel lotto 4.2.

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere così asservite, fatta eccezione per il costo della pubblica illuminazione e il servizio di sgombero neve, che sono a carico dell'Amministrazione Comunale, resterà in capo ai soggetti attuatori e loro aventi causa, i quali si obbligano a menzionare per esteso detto onere in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese nello stralcio A.

ART. 9 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E A FASCIA DI AMBIENTAZIONE

I soggetti attuatori, contestualmente alla stipula della presente convenzione, cedono gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (verde pubblico) e a fascia di ambientazione, identificate al Fg. 81 mappali 353, 425, 443, 444, 460, 462, 464, 466, 469, 471, 472, 474, come da tipo di frazionamento n. 2015/119461 del 15/10/2015 e al Fg. 83 mappali 321, 397, 400, 403, 406, come da tipo di frazionamento n. 2015/119420 del 15/10/2015, per una superficie catastale complessiva di 3.449 mq.

Le parti inoltre convengono che relativamente alla restante parte di verde pubblico, avente una estensione minima di mq. 12.753, necessaria per rendere autonomo lo stralcio A e individuata indicativamente alle tavv. V5 e V7 della variante parziale, sia più opportuna una cessione posticipata che consenta di meglio definirne la localizzazione e la morfologia alla luce dell'assetto complessivo del verde pubblico che scaturirà dallo schema direttore predisposto dall'Amministrazione Comunale e dalla conseguente revisione delle restanti parti dell'ambito.

I soggetti attuatori si impegnano comunque a cedere gratuitamente tale area al Comune di Reggio Emilia, entro 60 giorni da esplicita richiesta in tal senso e comunque prima della scadenza della presente convenzione qualora sia stata data attuazione agli interventi privati previsti nel lotto 4.2. L'esatta identificazione e localizzazione delle aree da cedersi, ferma restando la loro estensione minima, potrà essere rivista in funzione della revisione complessiva del planivolumetrico di cui al successivo art. 21.

Tutte le aree oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale devono essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse. La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree. I soggetti attuatori garantiscono la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere. Il Comune autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori ed i loro successori o aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopraccitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione.

Per esigenze di interesse generale, su tutte le aree di cessione potranno essere realizzate strutture di interesse pubblico da coordinarsi con la sistemazione del verde, in riferimento ai programmi ed alle necessità del territorio che saranno valutate dall'Amministrazione Comunale.

ART. 10 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RELATIVE ALLO STRALCIO A

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare a loro cura e spese, in conformità al progetto esecutivo da approvarsi con apposito titolo abilitativo alla costruzione, le seguenti opere di urbanizzazione relative allo stralcio A:

1. parcheggi, strade, marciapiedi, piste ciclopedonali;
2. gasdotto e acquedotto, ed eventuali altre reti tecnologiche;
3. linee elettriche e telefoniche;
4. fognature;
5. illuminazione pubblica;
6. aree a verde.

In particolare, i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, a loro cura e spese, le seguenti opere evidenziate nella tav. V4 della variante parziale:

1. la rotatoria di progetto localizzata su aree parzialmente fuori comparto, nell'intersezione tra via Piemonte, via Lincoln e via Danubio, con particolare attenzione al mantenimento degli accessi carrabili esistenti sulla stessa;

2. adeguate opere di messa in sicurezza e rallentamento del traffico in corrispondenza dell'intersezione stradale tra via Piemonte e via Vanini;
3. la sistemazione della rotatoria di intersezione tra Viale Morandi e Via Vanini per consentire l'accessibilità al parcheggio;
4. la sistemazione di via Piemonte, predisponendo aiuole, pista ciclopedonale e alberature;
5. la realizzazione dei sistemi di laminazione delle acque in progetto;
6. la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione che risultassero necessarie per ottenere un ottimale collegamento tra le infrastrutture esistenti e quelle di progetto;
7. la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

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 variante al PUA; ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti. In tale ipotesi, detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori.

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.

La progettazione esecutiva e la relativa esecuzione dovranno essere effettuate secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa sui LL.PP. e in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli uffici tecnici comunali, anche in relazione al contesto generale dell'intervento e dei programmi dell'Amministrazione Comunale.

Qualora il costo di realizzazione di dette opere fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, sarà dovuto il relativo conguaglio.

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezzario della Camera di Commercio di Reggio Emilia. Per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino.

I soggetti attuatori dovranno provvedere a consegnare su supporto informatico, secondo le modalità che il Comune indicherà, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e, una volta terminato l'intervento, dovrà produrre all'Amministrazione Comunale, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere "come costruite".

Art. 11 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole della presente variante al PUA, ai rispettivi disciplinari tecnici, nonché a quanto stabilito dalle “Prescrizioni per la realizzazione delle opere di U1” e dal “Capitolato Speciale d’Appalto - Specifiche tecniche prestazionali per l’esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria” del Comune di Reggio Emilia.

Art. 12 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Contestualmente alla realizzazione del fabbricato in progetto nel lotto 4.2 del sub-comparto 4 saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, le correlate opere di urbanizzazione primaria ricomprese nello stralcio A – strade, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche, eccetera.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere, per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete, l’anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate; tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione e inserita nel titolo abilitante.

Art. 13 - REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria dello stralcio A sarà inoltre nominato un “Responsabile dell’intervento per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione”, scelto fra i tecnici dell’Amministrazione Comunale, 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.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d’opera, di un Collaudatore, individuato o all’interno dei competenti Uffici Comunali o all’esterno e incaricato con atto dell’Amministrazione Comunale.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà inoltre contenere anche il nominativo del “Responsabile Coordinatore alla Sicurezza”, nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

I soggetti attuatori ed i loro successori e aventi causa sono tenuti a comunicare al Responsabile dell’Intervento ed al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, 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.

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 dall'Amministrazione.

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

Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 6 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle relative al verde pubblico come meglio specificato al seguente art. 16, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo e comunque entro 1 anno dalla suddetta comunicazione di ultimazione dei lavori qualora questi non siano stati contestati.

La presa in carico è comunque subordinata all'avvenuta approvazione del frazionamento con l'identificazione delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e nello specifico per le opere stradali da realizzarsi fuori comparto, con la distinzione delle superfici utilizzate per la realizzazione della sede stradale vera e propria da quelle utilizzate per la realizzazione del verde di ambientazione.

Il frazionamento delle superfici succitate sarà eseguito a totale cura e spese dei soggetti attuatori. La manutenzione di dette opere resterà a carico dei soggetti attuatori fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione della vasca di laminazione prevista in prossimità dell'intersezione tra via Piemonte e via Lincoln, la cui manutenzione resterà a carico dei soggetti attuatori in perpetuo.

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 c.c. entro i limiti ivi contenuti.

ART. 14 – CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

I soggetti attuatori, contestualmente al ritiro del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dello stralcio A, dovranno corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo delle opere stesse. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dal Comune connessi alle attività e agli incarichi del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, i soggetti attuatori dovranno provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui al precedente art. 13.

ART. 15 - CONTRIBUTI PER PICCOLO COMMERCIO ED ERS

I soggetti attuatori si impegnano a versare al Comune di Reggio Emilia, unitamente al versamento del contributo di concessione relativo al permesso di costruire del fabbricato previsto sul lotto 4.2 del sub-comparto 4, con le modalità che verranno comunicate al momento della richiesta del permesso di costruire stesso, un contributo pari a € 28,00 al mq. di Superficie di vendita Sv, come quantificato nell'allegato A alla delibera di Giunta Comunale P.G. n. 11867/62 del 10/04/2013, per complessivi € 126.000,00 (Euro centoventiseimila/00). Tale contributo sarà destinato per una percentuale del 20%, e quindi per un importo pari a € 25.200,00 (Euro venticinquemiladuecento/00), ad ERS e per il restante 80%, e quindi per un importo pari a € 100.800,00 (Euro centomilaottocento/00), al piccolo commercio dei centri storici, delle località minori e alla realizzazione di progetti di valorizzazione commerciale e di centri commerciali naturali o altri strumenti idonei alla qualificazione e innovazione delle piccole attività commerciali.

ART. 16 - REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO PREVISTO NEL PIANO

PARTICOLAREGGIATO

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare a loro cura e spese, nell'ambito dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e in conformità al relativo titolo abilitativo, le opere per la sistemazione, la piantumazione e l'arredo del verde pubblico lungo le Vie Vanini, Piemonte e Lincoln, nonché lungo il lato nord del lotto 4.2. del sub-comparto 4, come da tav. V10 della variante parziale.

I soggetti attuatori si obbligano inoltre a progettare e realizzare a loro cura e spese le opere per la sistemazione, la piantumazione e l'arredo della porzione di verde pubblico prevista ad ovest di via Piemonte, necessaria a rendere autonomo lo stralcio A e identificata indicativamente alle tavv. V5 e V7 della variante parziale, successivamente alla cessione gratuita dell'area stessa, che avverrà con le modalità di cui al precedente art. 9. L'Amministrazione Comunale, all'atto della richiesta di cessione, provvederà a stabilirà i termini per la presentazione del titolo abilitativo relativo alla realizzazione di tale porzione di verde pubblico, pena l'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 18, lettera c) .

Il richiedente il Permesso di Costruire dovrà comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 13 la data di inizio lavori almeno dieci giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

I soggetti attuatori e i loro aventi causa si impegnano alla realizzazione del verde sull'area di cessione, come da progetto esecutivo.

La presa in carico delle opere da parte del Comune avverrà entro 3 anni dall'avvenuta comunicazione di fine lavori e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative

al verde previste nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere medesime. 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.

La presa in carico è comunque subordinata all'avvenuta approvazione del frazionamento con l'identificazione delle aree destinate a verde pubblico; il frazionamento delle superfici succitate sarà eseguito a totale cura e spese delle ditte lottizzanti.

La manutenzione di dette opere resterà a carico dei soggetti attuatori fino alla presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata quale discarica, il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al titolare del permesso di costruire di recintare a sue spese l'area stessa.

Resta inteso che il titolare del permesso di costruire rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

Prima del collaudo e della presa in carico delle opere relative al verde, dovrà essere consegnato il progetto dell'impianto "come costruito", completo dei seguenti documenti operativi:

1. manuale d'uso;
2. manuale di manutenzione;
3. programma di manutenzione.

La stessa documentazione dovrà essere consegnata anche per l'arredo urbano eseguito. Distintamente dalle tempistiche previste per le altre opere di urbanizzazione, si prescrive che le opere a verde siano completate nei due anni successivi dalla data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

ART. 17 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione andrà corrisposto dal richiedente il permesso di costruire in sede di rilascio dei provvedimenti relativi, sulla base delle tabelle parametriche regionali, dei loro eventuali aggiornamenti e delle relative delibere attuative del Comune.

ART. 18 - GARANZIE FINANZIARIE

In applicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n°4493/19 del 10/02/2014 avente ad oggetto "Interventi per il territorio e la semplificazione in campo edilizio ed agevolazioni per le imprese - modifiche al regolamento comunale per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche", valevole fino al 31/12/2015, e sue eventuali modificazioni e/o proroghe, il soggetto attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, si impegna a prestare, al momento del ritiro del permesso di costruire delle relative opere di urbanizzazione e del verde

pubblico, le seguenti fideiussioni o polizze cauzionali rilasciate dalle imprese autorizzate, a favore del Comune di Reggio Emilia:

a) fideiussione o polizza cauzionale pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dello stralcio A, ammontante a € 1.260.360,00, (Euro unmilione duecentosessantamilatrecentosessanta/00), come da relazione finanziaria allegata alla variante parziale;

b) fideiussione o polizza cauzionale pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico posto a nord del lotto 4.2 del sub-comparto 4 e a lato di via Piemonte, ammontante a € 34.895,25 arrotondati a € 34.895,00 (Euro trentaquattromilaottocentonovantacinque/00), come da relazione finanziaria allegata alla variante parziale;

c) fideiussione o polizza cauzionale pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico posto a ovest di Via Piemonte, ammontante a € 35.070,75, arrotondati a € 35.071,00 (Euro trentacinquemilasettantuno/00), come da relazione finanziaria allegata alla variante parziale.

L'ammontare delle fideiussioni 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) e del verde pubblico, per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle opere rispetto ai preventivi di massima del PUA, adeguandolo al computo metrico estimativo.

Nel contratto fidejussorio, che dovrà essere depositato nei termini di cui al precedente comma, deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. secondo comma e l'Istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

Art. 19 - CESSAZIONE DELLE GARANZIE PRESTATE

La garanzia finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione primaria dello stralcio A di cui al precedente articolo 18 lett. a) cesserà ad avvenuto pagamento di quanto previsto all'art. 14 della presente convenzione, ad avvenuto collaudo e presa in carico delle stesse e previo perfezionamento degli atti riguardanti la cessione delle aree e/o la costituzione della servitù di uso pubblico.

Le garanzie finanziarie relative alla realizzazione del verde pubblico di cui al precedente articolo 18 lett. b) e c) cesseranno alla presa in carico delle opere realizzate.

Art. 20 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione della costruzione edilizia avverrà in base alla normativa della presente variante parziale ed alla vigente normativa edilizia.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico del lotto 4.2 del sub-comparto 4, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi che lo riguardano, saranno possibili senza dover procedere a varianti al Piano, tramite presentazione di un pre-progetto / permesso di costruire che illustri i dati modificati.

Art. 21 - REVISIONE DEL PUA

Per quanto non espressamente modificato con la presente convenzione, rimangono valide le disposizioni e gli impegni di cui allo schema di convenzione approvato in data 29/11/2010 dal C.C. con deliberazione P.G. n. 21703/249.

Le parti concordano che l'attuazione dei rimanenti stralci del PUA è subordinata ad una revisione complessiva del planivolumetrico del PUA stesso secondo le indicazioni dello schema direttore predisposto dall'Amministrazione Comunale in coerenza con le strategie per l'Area Nord.

Sulla base dello schema direttore predisposto dall'A.C., i soggetti attuatori presenteranno dunque una ulteriore variante al PUA, che dovrà necessariamente ricomprendere tutti i rimanenti stralci non oggetto della presente convenzione.

Tale variante dovrà essere presentata entro 24 mesi dalla entrata in vigore del POC, e cioè entro il 23 aprile 2016. Decorso tale termine senza che si sia proceduto alla presentazione della suddetta variante, le parti reciprocamente riconoscono che gli interventi dovranno essere riprogrammati nel POC.

La programmazione in POC, fermo restando il rispetto dello schema direttore predisposto dall'Amministrazione Comunale, potrà essere effettuata anche per stralci funzionali autonomi, previa redazione delle relative schede norma e sottoscrizione dei relativi Atti di Accordo ex Art.18 L.R. 20/2000, da approvarsi in sede di variante al POC.

ART. 22 - ESECUZIONE DEL PIANO E RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO ALLA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO

Il rilascio del titolo abilitativo alla costruzione dell'edificio previsto nel lotto 4.2 del sub-comparto 4 potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria correlate allo stralcio A.

E' comunque consentita anche la possibilità di presentare un unico titolo abilitativo comprensivo sia della costruzione dell'edificio che delle opere di urbanizzazione.

ART. 23 - AGIBILITA' DELL'EDIFICIO

L'agibilità dell'edificio previsto nel lotto 4.2 del sub-comparto 4 potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

ART. 24 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DELL'EDIFICIO

I soggetti attuatori si impegnano a richiedere il titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative allo stralcio A nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente convenzione.

Il termine finale di realizzazione di tali opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e consegna delle stesse al Comune ed agli Enti ed Aziende interessate, nonché di realizzazione dell'edificio previsto nella variante parziale di cui trattasi, viene stabilito in 5 anni dalla data di approvazione della variante stessa.

Art. 25 - RAPPORTI TRA I SOGGETTI ATTUATORI E LORO SUCCESSORI E/O AVENTI

CAUSA

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate, i soggetti attuatori potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

In questo caso i soggetti attuatori che stipulano la presente convenzione restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune di Reggio Emilia di tutti gli obblighi che ne derivano.

Qualora i soggetti attuatori procedano ad una alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione, potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza il permanere della responsabilità solidale.

I sottoscrittori della presente convenzione sono tenuti a comunicare all'Amministrazione Comunale, prima degli eventuali atti di compravendita delle aree, le variazioni del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nella stessa contenute e dell'acquisizione della documentazione antimafia.

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, il Comune le abbia accettate e abbia dichiarato espressamente di liberare l'originario obbligato.

I soggetti attuatori si impegnano a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico, in tutti i successivi atti di compravendita.

Art. 26 - ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione.

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 fiscali vigenti.

Art. 27 - CONTROVERSIE

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. 28 - SANZIONI

In caso di inosservanza da parte dei soggetti attuatori degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

Inoltre il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 10 e 16 entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso le relative fideiussioni verranno escusse per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 10 e 16 realizzate; in tal caso le relative fideiussioni verranno escusse, 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 al Comune dell'eventuale conguaglio di cui all'ultimo comma dell'art. 14.

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute interne ed esterne al perimetro di piano. I soggetti attuatori, proprietari delle aree, autorizzano, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.