



Area Competitività e Innovazione Sociale
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana
Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia

**SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)**

COMPORTANTI LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTO SOGLIA COMUNITARIA

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEL PUA DENOMINATO PUA 6**

Il giorno ____ il mese ____ dell'anno ____, in Reggio Emilia,

tra

Il Sig. / La Sig.ra _____, domiciliato/a per la carica presso il Comune di cui appresso, il/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 _____ dello stesso, a questo atto autorizzato/a dall'art. _____ del Regolamento d'Organizzazione e dall'atto del Sindaco in data _____, n. _____;

e

Il Sig. / La Sig.ra _____, domiciliato/a in _____, via _____, codice fiscale dichiarato _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società _____;

D'ora in poi denominati "soggetti attuatori"

PREMESSO

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrambi pubblicati sul BURER n. 77 del 25/05/2011;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC), successivamente controdedotto e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale PG 9170/52 del 17/03/2014, pubblicato sul BURER del 23/04/2014;
- che i soggetti attuatori hanno presentato in data 29/06/2011 PG n. 11700/2011, un progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per intervenire sull'area sopraccitata;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 38803/2014 del 17/11/2014 è stato approvato lo schema di convenzione tipo per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi con realizzazione delle opere di urbanizzazione sotto soglia comunitaria;
- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del PUA in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati;
- che prima della stipula della convenzione l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia, ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, ed ai sensi del protocollo d'intesa sottoscritto in data 23/11/2015 PG. n. 55969 tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica;

DATO ATTO

- che il PUA è costituito dai seguenti elaborati:

E1 Estratto di PRG 2001 – PTCP approvato – mappa catastale
E1.1 Estratto di PSC approvato
E2 Estratto di mappa catastale
E3.1 Rilievo dello Stato di fatto
E3.2 Rilievo dello stato di fatto A
E3.3 Rilievo dello Stato di fatto B
E3.4 Rilievo Volumi esistenti – Fabbricati Via Guerra
E3.5 Relazione descrittiva – Catasto fabbricati Via Guerra
E3.6 Regime di proprietà delle aree
E4 Documentazione fotografica
E5 Planimetria di inquadramento
E6 Assetto urbanistico con tripartizione e verifica indici di PRG
E7 Schema viabilità – sezioni stradali
E7.1 Profili regolatori – indici di permeabilità e tipologie costruttive
E7.2 Planimetria generale quotata
E8 Planimetria esemplificativa e progetto del verde
E8.1 Viste prospettiche e profili da Via Gramsci
E8.2 Progettazione coordinata della segnaletica e degli ingressi
E9 Cessioni e opere fuori comparto
E9 bis Stralci funzionali
E10 Rete di smaltimento acque bianche – planimetria
E11 Rete di smaltimento acque nere – planimetria
E12 Rete gas – acqua
E13 Rete elettrica
E14 Rete Illuminazione Pubblica
E15 Rete telefonica
E16 Relazione generale
E17 Norme Tecniche di Attuazione
E18 Schema di convenzione
A1 Relazione delle reti tecnologiche
A2 Rapporto di compatibilità ambientale
A3 Relazione geologica
A4 Valutazione di impatto acustico
A5 Relazione APEA
A6 Relazione Paesaggistica (DPCM 12/12/2005)

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Deliberazione di Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del PUA di iniziativa privata in argomento denominato PUA 6, composto dagli elaborati elencati in premessa, che i soggetti attuatori dichiarano di ben conoscere e accettare.

La regolamentazione per la realizzazione del PUA è relativa all'area posta nel comparto produttivo di Mancasale di Reggio Emilia, di proprietà dei soggetti attuatori di seguito individuati, destinata dal PRG 2001, a Piano Attuativo quale previsione pregressa recepita dal PRG '84, di cui all'art. 56.04 delle NA del PRG stesso.

Tale ambito è stato denominato dal PSC quale ASP – Ambito specializzato per attività produttive secondarie o terziarie in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti e inserito all'interno dell'Ambito di Riquilificazione complesso dell'Area produttiva di Mancasale.

Ai sensi di quanto disposto all' art.1.7 comma 4 delle NA del PSC e all'art.3 comma 3 delle NTA del POC, il PUA 6 può completare l'iter di approvazione secondo le disposizioni del PRG 2001, purché tale approvazione avvenga entro e non oltre 24 mesi dalla data di entrata in vigore del POC stesso.

Le parti danno atto che dal momento che il PUA è inserito come comparto d'intervento all'interno dell'Ambito di Riquilificazione dell'Area produttiva di Mancasale e il progetto planivolumetrico prevede importanti opere infrastrutturali di carattere generale, a servizio dell'area nel suo complesso, l'attuazione delle opere di urbanizzazione del PUA sarà assoggettata a quanto definito dalle Linee Guida che sono state redatte dal Comune per il Parco Industriale di Mancasale – PUA 6 – Progetto di Riquilificazione Paesaggistica.

Le parti danno atto che gli approfondimenti e adeguamenti progettuali avverranno nell'ambito della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico, solo nel caso in cui le linee guida succitate siano disponibili prima della presentazione dei progetti stessi; in caso contrario dovranno essere oggetto di un adeguamento successivo in relazione alle progettazioni delle recinzioni, cancellate, cartellonistica, segnaletica verticale delle singole unità attuative, sempre in conformità a quanto approvato con il progetto preliminare di Riquilificazione di Mancasale di cui al comma precedente.

Il PUA è articolato in 11 Unità Attuative, di cui una di proprietà di soggetti non proponenti.

I soggetti attuatori sono proprietari dell'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento, che a seguito del tipo di frazionamento n° 2015/135494 del 23/11/2015 è censita :

al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 26, mappali n° 429, 263, 422, 436, 420, 433, 461, 464, 453, 281, 283, 456, 276, 277, 278, 442, 443, 437, 434, 462, 465, 445, 457, 459, 469, 431, 432, 430, 435, 438, 439, 440, 441, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 454, 455, 458, 460, 463, 466, 467, 468

del tipo di frazionamento n° 2015/136133 del 26/11/2015 è censita :

al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 49, mappali n° 24, 490, 493, 498, 505, 430, 520, 494, 503, 414, 507, 415, 418, 512, 514, 515, 11, 486, 487, 488, 489, 491, 492, 495, 496, 497, 499, 500, 501, 502, 412, 413, 504, 506, 417, 508, 509, 510, 419, 511, 420, 421, 513, 422, 423, 424, 516, 517, 435, 518, 519, 439, 440 di estensione pari a mq. 329.522 come da progetto di PUA.

All'interno del comparto sono inoltre presenti aree demaniali, e precisamente le aree censite al foglio 26 privo di numero di mappale di estensione pari a mq. 1.128, di proprietà del Demanio della Regione Emilia – Romagna.

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La superficie catastale complessiva risulta pari a 335.582 mq di cui 331.983 mq di proprietà dei soggetti proponenti, 2.471 mq di soggetti non proponenti e 1.128 mq di proprietà del Demanio della Regione Emilia – Romagna.

La scelta alla base del piano prevede di utilizzare i valori più affidabili ricavati dalle superfici reali rilevate.

Il rilievo allegato al presente Piano Urbanistico Attuativo presenta un valore di superficie reale rilevata pari a 333.120 mq di cui 329.522 mq appartenente ai soggetti proponenti, 2.471 mq appartenente ai soggetti non proponenti e 1.128 mq di proprietà del Demanio della Regione Emilia – Romagna.

Dati del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Superficie Territoriale St relativa a tutto l'ambito di intervento	333.120 mq.
Superficie Territoriale St di proprietà dei soggetti proponenti	329.522 mq.
Superficie edificabile Se (49,5%St)	163.263 mq.
Verde Privato a valenza ecologica Ve (34,1%)	113.814 mq.
Verde Pubblico da realizzarsi	52.445 mq.
Verde pubblico monetizzato	33.750 mq.
Indice di Utilizzazione territoriale Ut=0,4 mq/mq	
Superficie utile in progetto	131.809 mq.
Destinazioni d'uso	
U15 Magazzini, depositi	12.981+1.995=14.976 mq.
U17 Artigianato produttivo U19 Industria compatibile con l'ambiente urbano	116.832 mq.
Parcheggi Pubblici P2	15.923 mq.
Di cui interni all'Ambito	11.473 mq.
Esterni all'ambito	4.450 mq.

Gli Usi ammessi sono i seguenti:

U2/1 esercizi Commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq A e EX a Cu B - U2/2.1 medio-piccole strutture di vendita e centri commerciali di vicinato con Sv fino a 1.500 mq (EX) - U.7 pubblici esercizi - U.8 esposizioni, mostre, fiere - U.15 magazzini, depositi, stoccaggi, centri merci e usi doganali - U.17 artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano Su >120 mq. - U.18 artigianato produttivo incompatibile - U.19 industria compatibile con l'ambiente urbano - U.21 parcheggi attrezzati di uso pubblico - U.23 attrezzature per il verde - U.23 bis attrezzature per il verde privato con valenza ecologica - U.26 Impianti tecnici - U.27 attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani - U.31 distributore di carburante

Le destinazioni funzionali prevalenti previste per il PUA 6 sono riconducibili agli usi U.15 U.17 U.19, la cui sommatoria risulterà in misura non inferiore al 75% della Su massima ammissibile nell'area di intervento.

Aree per urbanizzazione primaria da cedere interne al comparto:

Strade (17.304 mq) + parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) interni al comparto (11.473 mq) + esterni al comparto (4.450 mq) = mq. 33.227

Aree per urbanizzazione secondaria da cedere interne al comparto:

Verde pubblico	mq. 52.445 (superficie reale)
da frazionamento	mq. 52.429 (superficie nominale)
Superficie fondiaria proponenti Sf	mq. 248.300 (superficie reale)
da frazionamento	mq. 248.297 (superficie nominale)
Numero addetti stimati = 1.500	

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

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

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

I Soggetti attuatori si obbligano a inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data _____ e trascritta in data _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del PUA denominato PUA 6". 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.

I soggetti attuatori si obbligano altresì a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PUA .

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

A seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 23/11/2015 PG. n. 55969 tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori del PUA, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del/dei soggetto/i destinatario/i dell'interdittiva prefettizia stessa.

In tal caso il contenuto della presente convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal PUA.

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

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

- a cedere gratuitamente:

- le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1);
- le aree per attrezzature e spazi collettivi (U2);

- a effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle seguenti aree:

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

- a monetizzare:

- in parte, le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi (U2) alle condizioni di cui al successivo art. 11;

- a corrispondere il saldo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale per la riqualificazione complessiva dell' area di Mancasale_ di cui al successivo art. 13;

- a corrispondere il contributo di costruzione di cui al successivo art.22;

- a progettare e realizzare le seguenti opere:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto individuate come opere pubbliche di interesse generale alla tavola E9 del PUA, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.6;
- la sistemazione e piantumazione del verde pubblico all'interno del comparto di cui al successivo art.21;

- a realizzare le seguenti opere:

- il ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle aree a verde pubblico, entro e fuori comparto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 14;

- ad assumere i seguenti costi:

- costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico-amministrativo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico, di competenza del Comune, di cui al successivo art.20;
- costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al PUA;
- spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;
- costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo art.27;

- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 23.

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

La presente convenzione ha una validità di anni 10 (dieci), a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA .

I soggetti attuatori e loro aventi causa si impegnano a richiedere il titolo abilitativo del primo stralcio delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle eventuali relative opere di sistemazione e piantumazione del verde pubblico e delle dotazioni ecologico-ambientali, entro e non oltre mesi 12 dalla stipula della presente convenzione, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 26.

La realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico deve essere iniziata prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo relativo ai fabbricati, in relazione ai singoli stralci di intervento.

I soggetti attuatori e loro 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.

I soggetti attuatori si impegnano:

- ad intraprendere i lavori di sistemazione e piantumazione del verde pubblico entro mesi 6 (sei) dalla data di inizio dei lavori delle opere destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) correlati ai singoli stralci funzionali, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art.26;
- ad ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico correlate ad ogni singolo stralcio funzionale del PUA, entro il termine massimo di mesi 36 (trentasei) dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 26;
- ad eseguire e ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione di tutti gli stralci funzionali, secondo la programmazione dei lavori prevista al successivo articolo 18 e comunque entro i termini di validità della presente convenzione.

ART. 7 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

I soggetti attuatori si impegnano a cedere al Comune, a titolo gratuito, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree e le opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate come opere pubbliche di interesse generale alla tavola E9 del PUA, localizzate all'interno e/o all'esterno del comparto, censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia :

- al foglio n° 26 mappali n° 437, 434, 462, 465, 445, 457, 459, 469, 431 come da tipo di frazionamento n. 2015/135494 del 23/11/2015,
- al foglio n° 49 mappali n° 520, 494, 503, 414, 507, 415, 418, 512, 514, 515 come da tipo di frazionamento n. 2015/136133 del 26/11/2015,

per una totale di mq. 28.777 come da dati di progetto del PUA, da frazionamento mq. 28.796, con apposito atto notarile a propria cura e spese.

La cessione dovrà essere perfezionata prima del rilascio del certificato di agibilità afferente i fabbricati in progetto, in relazione ai singoli stralci funzionali di cui al successivo art.18.

ART. 8 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

I soggetti attuatori si impegnano a cedere al Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) identificate alla tavola E9 del PUA, censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia

- al foglio n° 26 mappali n° 429, 263, 422, 436, 420, 433, 461, 464, 453, 281, 283, 456, 276, 277, 278, 442, 443 come da tipo di frazionamento n. 2015/135494 del 23/11/2015;
- al foglio n° 49 mappali n° 24, 490, 493, 498, 505, 430 come da tipo di frazionamento n. 2015/136133 del 26/11/2015;

per una totale di mq. 52.445 come da dati di progetto del PUA , da frazionamento mq. 52.429, con apposito atto notarile a propria cura e spese.

La cessione dovrà essere perfezionata prima del rilascio del certificato di agibilità afferente i fabbricati in progetto, in relazione ai singoli stralci funzionali di cui al successivo art.18.

ART. 9 - NORME GENERALI PER LE AREE E GLI IMMOBILI OGGETTO DI CESSIONE

Dal momento che la cessione delle aree di cui ai commi precedenti viene effettuata con successivi atti, a seguito del rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree e gli immobili oggetto di cessione gratuita al Comune dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

La proprietà deve pertanto garantire la piena titolarità e la libera disponibilità delle aree e degli immobili suddetti, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, sostenendo le relative spese di cancellazione. La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

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

Per esigenze di interesse generale, su tutte le aree di cessione potranno essere realizzate strutture di interesse pubblico, in riferimento ai programmi ed alle necessità del territorio relative a richieste volte al soddisfacimento dei fabbisogni in ambito socio-culturale, che saranno valutate dal Comune.

ART. 10 - OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

La manutenzione delle aree da cedersi di cui al precedente art.7 identificate :

- al foglio n° 26 mappali n° 437, 434, 462, 465, 445, 457, 459, 469, 431 come da tipo di frazionamento n. 2015/135494 del 23/11/2015,
- al foglio n° 49 mappali n° 520, 494, 503, 414, 507, 415, 418, 512, 514, 515 come da tipo di frazionamento n. 2015/136133 del 26/11/2015,

sarà a carico del Comune a partire dalla formale presa in carico delle stesse, che avverrà solo una volta che si siano ottemperate le seguenti condizioni:

- avvenuta cessione gratuita delle aree;
- collaudo delle opere.

Per tutto il periodo antecedente al collaudo e per il periodo ricompreso tra il collaudo e la presa in carico da parte del Comune, restano a carico dei soggetti attuatori e loro aventi causa, le manutenzioni e la conservazione delle aree e delle opere, intendendosi con ciò qualsiasi intervento di riparazione o rifacimento necessario per l'utilizzo pubblico in piena sicurezza delle stesse, nonché la pulizia, la cura e/o la sostituzione ove necessario delle essenze arboree, eccetera, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere ad essa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale.

Inoltre, nel periodo suindicato è a carico dei soggetti attuatori anche la manutenzione e la fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione, la manutenzione della segnaletica e le operazioni di pulizia e sgombero neve. La manutenzione e la fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione e delle operazioni di pulizia e sgombero neve, saranno in capo al Comune dopo la presa in carico delle opere come collaudate, mentre la manutenzione dei sottoservizi, alle identiche condizioni, sarà in capo ai relativi soggetti gestori che operano in regime di esclusiva.

I soggetti attuatori si obbligano, inoltre, per loro e i successori e aventi causa, a curare fino alla data di validità della presente convenzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a verde pubblico, da cedersi al Comune, identificate:

- al foglio n° 26 mappali n° 429, 263, 422, 436, 420, 433, 461, 464, 453, 281, 283, 456, 276, 277, 278, 442, 443 come da tipo di frazionamento n. 2015/135494 del 23/11/2015;
- al foglio n° 49 mappali n° 24, 490, 493, 498, 505, 430 come da tipo di frazionamento n. 2015/136133 del 26/11/2015.

Ad avvenuta presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune, restano comunque dei soggetti attuatori e/o dei loro successori e aventi causa 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; tale obbligo dovrà essere espressamente riportato nei successivi atti di compravendita, in conformità a quanto previsto al precedente art.4 della presente convenzione.

Tali interventi devono essere effettuati tempestivamente dai soggetti attuatori e/o dai loro successori e aventi causa, ferma restando per il Comune la possibilità di avvalersi delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 23 della presente convenzione.

ART. 11 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

Le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) che competono all'intervento di trasformazione e che non vengono cedute assommano a complessivi mq. 33.750.

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro 15,00 (quindici/00) al mq., così come previsto dagli appositi provvedimenti.

Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente:
mq.33.750 x Euro/mq. 15,00 = Euro 506.250,00 (Euro cinquecentoseimiladuecentocinquanta/00).

Gli importi sopra indicati a titolo di monetizzazione di dette aree in luogo della loro cessione e della realizzazione del verde pubblico sono computati per singole Unità Attuative, così come individuate alla tav.E6 del PUA e verranno pagati al rilascio del primo titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati ricompresi all'interno della Unità Attuativa stessa, secondo la seguente suddivisione:

UA	1.1	€ 0,00	(Euro 0,00)
----	-----	--------	-------------

UA	1.2	€ 55.125,00	(Euro cinquantacinquemilacentovecinque/00)
UA	1.3	€ 162.330,00	(Euro centosessantaduemilatrecentotrenta/00)
UA	1.4	€ 111.135,00	(Euro centoundicimilacentotrentacinque/00)
UA	1.5	€ 0,00	(Euro 0,00)
UA	1.6	€ 0,00	(Euro 0,00)
UA	1.7	€ 44.640,00	(Euro quarantaquattromilaseicentoquaranta/00)
UA	2.1	€ 28.965,00	(Euro ventottomilanovecentosessantacinque/00)
UA	2.2	€ 30.150,00	(Euro trentamilacentocinquanta/00)
UA	2.3	€ 73.905,00	(Euro settantatremilanovecentocinque/00)
Sommano		Euro 506.250,00	(Euro cinquecentoseimiladuecentocinquanta/00).

Il pagamento delle rate sarà garantito da fidejussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, anche non in solido, per un importo pari al 100% del debito contratto con il Comune di Reggio Emilia, che saranno restituite al versamento degli importi pattuiti.

Le fidejussioni dovranno prevedere esplicitamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RISANAMENTO AMBIENTALE

Prioritariamente all'inizio dei lavori delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), i soggetti attuatori dovranno procedere alla demolizione degli edifici esistenti, sulla base del relativo titolo abilitativo.

Al termine dei suddetti lavori, i soggetti attuatori si obbligano ad effettuare un'indagine del suolo e delle acque di falda, secondo le procedure vigenti in materia, prima del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle nuove edificazioni.

ART. 13 - CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE RELATIVAMENTE ALLA RIQUALIFICAZIONE COMPLESSIVA DELL' AREA DI MANCASALE.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori versano al Comune una somma pari a € 100.000,00 (Euro centomila/00) a titolo di contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale relativamente alla riqualificazione complessiva dell'ambito di Mancasale, così come sarà meglio definita all'interno del progetto definitivo/esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale.

ART. 14 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

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

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;

- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica;
- g) le ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di seguito elencate:
il parcheggio di urbanizzazione previsto come dotazione di standard e posto al di fuori del comparto, atto a risolvere problematiche pregresse inerenti l'Area di Riquilificazione AR19 nel suo complesso, dovrà avere una estensione minima di mq 4.450 e sarà puntualmente identificato all'interno del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, sia come unica area di intervento che come realizzazione di parcheggi lungo le viabilità esistenti e relative piste ciclabili e marciapiedi; su esplicita indicazione del Comune e in conformità al progetto preliminare di cui al precedente art.2.
- h) l'impianto di irrigazione per le aiuole e gli spartitraffico;
- i) le opere fuori comparto di seguito elencate:
 - le rotonde poste all'ingresso delle viabilità al servizio dell'insediamento poste su Via Napoli e Via Raffaello Sanzio;
 - le ulteriori opere elencate alla tavola E9 del PUA.
- l) tutte le opere che risultassero necessarie per l'allacciamento alle infrastrutture esistenti, comprese le eventuali opere di adeguamento delle reti tecnologiche di interesse generale che si rendessero necessarie in considerazione del carico insediativo previsto;
- m) 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 e/o in disponibilità dell'Amministrazione stessa, il Comune si impegna a renderle immediatamente disponibili per il periodo necessario alla realizzazione delle opere e autorizza i soggetti attuatori 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 ai soggetti attuatori e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di PUA; ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti. In tale ipotesi, detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori. 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.

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.

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

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

ART. 15 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'articolo 14 che per disposizione normativa o convenzionale sono riservati agli Enti e soggetti preposti che operano in regime di esclusiva, verranno dagli stessi realizzati unitamente ai relativi allacciamenti curandone 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 dei soggetti attuatori del PUA 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 dei soggetti attuatori del PUA 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 dei soggetti attuatori del PUA .

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

ART.16- PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) saranno definite nei progetti esecutivi, fatte salve le opere in regime di esclusiva da progettarsi da parte degli Enti gestori dei pubblici servizi di cui all'articolo precedente.

La progettazione esecutiva dovrà essere conforme a quanto indicato nelle tavole di PUA e redatta in ottemperanza:

- alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;
- alle prescrizioni previste dalla determina conclusiva della eventuale Conferenza dei Servizi inerente il risanamento ambientale, conseguente alle demolizioni, dell'area di cui al precedente art. 12;
- ai capitolati speciali d'appalto del Comune e degli Enti e soggetti titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle normative tecniche e ai regolamenti approvati relativi ad ogni tipologia di opera od impianto in vigore al momento della realizzazione delle opere;

- alle Linee Guida che sono state redatte dal Comune per il Parco Industriale di Mancasale – PUA 6 – Progetto di Riqualficazione Paesaggistica, purché e in quanto compatibili con i pareri degli Enti competenti.

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

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezziario 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.

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

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

ART. 17 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

I soggetti attuatori si obbligano a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), le norme vigenti in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, a scomputo di oneri.

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 e secondo il cronoprogramma definito in sede di progetto esecutivo.

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

E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento sulle aree destinate alle opere per l'urbanizzazione (U1) e alle attrezzature e spazi collettivi (U2). In casi eccezionali, la possibilità di interessare tali aree dovrà essere concordata con il Comune.

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo ai soggetti attuatori e ai loro successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso

di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne al PUA di proprietà dei soggetti attuatori, con particolare attenzione alla salvaguardia del suolo agricolo in caso di interventi limitrofi al territorio rurale.

Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere, per motivate ragioni di sicurezza, al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate. Si prescrivono in particolare sia per le aree pubbliche che per quelle private 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.

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

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire:

- il decoro delle aree e delle opere di urbanizzazione nonché il loro mantenimento e la loro corretta esecuzione.

La corretta esecuzione delle opere è infatti condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici, secondo le indicazioni riportate nella Tav. E9 bis del PUA che individua i singoli stralci funzionali.

In difetto il Comune conseguentemente ai controlli effettuati, potrà inviare agli attuatori apposita diffida ad adempiere a quanto richiesto entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso; in difetto si procederà alla parziale escussione della fideiussione di cui al successivo art. 23 .

ART. 18 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI

In considerazione della complessità delle opere previste all'interno e all'esterno del comparto, la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), oggetto della presente convenzione potrà avvenire in cinque stralci autonomi e funzionali, così come meglio specificato nell'elaborato E9 bis di PUA secondo la seguente programmazione: Stralcio funzionale 4, Stralcio Funzionale 1, Stralcio Funzionale 3, Stralcio Funzionale 5, Stralcio Funzionale 2.

Per le stesse motivazioni espresse al comma precedente la realizzazione del verde pubblico, oggetto della presente convenzione, potrà avvenire secondo gli stralci funzionali di seguito elencati, la cui progettazione esecutiva dovrà essere presentata contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria correlate allo stralcio stesso e preventivamente alla presentazione del primo permesso di costruire relativo ai fabbricati delle Unità come sotto elencate:

- in correlazione allo stralcio funzionale 2 sarà realizzata la fascia di ambientazione a Nord delle unità attuative di intervento denominate UA2.1 – UA 2.2;
- in correlazione agli stralci funzionali 3 e 4 sarà realizzata la fascia di ambientazione ad est delle unità attuative di intervento denominate UA1.2 – UA1.3 – UA 1.4 e UA 2.3.

Per gli stralci funzionali 1 e 5 si richiede la realizzazione delle sole opere di urbanizzazione correlate agli stralci stessi.

Per i suddetti stralci funzionali sarà possibile presentare autonomo Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico, a condizione che, alla presentazione del primo permesso di costruire

del primo stralcio, venga predisposto uno schema complessivo relativo a tutti gli stralci funzionali e che siano realizzate le opere di interesse pubblico necessarie ad una congrua correlazione tra gli stralci funzionali stessi e il contesto, con conseguente accordo tra i diversi proprietari delle aree interessate.

E' fatto obbligo per gli attuatori inserire al momento della presentazione della prima richiesta di rilascio del permesso di costruire inerente qualsiasi stralcio funzionale anche la realizzazione della dotazione territoriale individuata fuori comparto corrispondente a mq. 4450 di parcheggi pubblici.

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

In ogni caso sono fatte salve eventuali modifiche conseguenti agli strumenti programmatori che dovessero subentrare e rivedere, anticipandoli, i termini temporali di attivazione e realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).

ART. 19 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

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

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 dei soggetti attuatori.

I soggetti attuatori ed i loro successori o aventi causa sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione 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.

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

Il collaudatore in corso d'opera e finale delle opere di cui all'oggetto sarà tenuto a monitorare e seguire i lavori rendicontando al Comune sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze, per le eventuali sanzioni o penali.

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 concessa a seguito del collaudo, totale o relativo a uno stralcio funzionale, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento. Solo in via eccezionale, previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, l'agibilità potrà essere 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 PUA, i soggetti attuatori si obbligano a corrispondere il relativo conguaglio.

Il collaudo definitivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) o dei singoli stralci funzionali, dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 6 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 cessione di cui al precedente art.7, ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato al seguente art. 21, 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 dai soggetti attuatori nei tempi indicati nel titolo abilitativo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese della ditta attuatrice.

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. 26 e/o ad escutere in tutto o in parte la relativa fideiussione.

ART. 20 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

I soggetti attuatori, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), 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 e 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, gli attuatori dovranno provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 19.

ART. 21 - SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE DEL VERDE PUBBLICO

Il progetto per la sistemazione e piantumazione del verde pubblico è ricompreso nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), in relazione ai singoli stralci funzionali. Il richiedente il Permesso di Costruire dovrà comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 16 la data di inizio lavori almeno 10 giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata in qualunque modo non consono a quanto previsto dal PUA, il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese l'area stessa.

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

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sul verde pubblico resterà a carico dei soggetti attuatori fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune. In particolare, i soggetti attuatori si obbligano ad effettuare almeno cinque sfalci del prato nell'anno solare e a sostituire tutte le essenze ammalorate.

La presa in carico da parte del Comune degli spazi attrezzati a verde pubblico avverrà scaduto il termine di validità della presente convenzione e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitativo. 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.

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

- manuale d'uso;
- manuale di manutenzione;
- programma di manutenzione;
- costo annuale stimato della manutenzione delle aree a verde pubblico.

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

ART. 22 - CORRESPNSIONE 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:

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, essi non sono dovuti in quanto i soggetti attuatori si obbligano a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) interne ed esterne al comparto di PUA a diretto servizio dello stesso; a fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà versato da parte del Comune ai soggetti attuatori.
- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione, questi verranno corrisposti integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.
- per quanto attiene il contributo sul costo di costruzione, questo verrà corrisposto integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

ART. 23 - GARANZIE FINANZIARIE

I soggetti attuatori, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione prestano le seguenti fideiussioni, anche non in solido :

A) fideiussione pari al valore del 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, pari a Euro 367.115,00, arrotondati a (Euro trecentosessantasettemilacentoquindici/00) contestualmente alla stipula della presente convenzione;

B) fideiussione pari al valore del 100% (cento per cento) del costo di realizzazione della dotazione territoriale fuori comparto di cui al precedente articolo 18 risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, pari a Euro 178.200,00 (Euro centosettantottomiladuecento/00) contestualmente alla stipula della presente convenzione;

C) fideiussioni pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui agli stralci 1/2/3/4/5, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA pari a complessivi € 2.884.820,34 (Euro duemilioniottocentottantaquattromilaottocentoventi/34) da presentarsi al momento del ritiro dei singoli permessi di Costruire in relazione ai suddetti stralci:

stralcio 1	€ 10.615,00 (Euro diecimilaseicentoquindici/00)
stralcio 2	€ 876.775,00 (Euro ottocentasettantaseimilasettecentosettantacinque/00)
stralcio 3	€ 281.570,00 (Euro duecentottantunomilacinquecentosettanta/00)
stralcio 4	€ 1.656.034,89 (Euro unmilione seicentocinquantaseimilatrentaquattro/89)
stralcio 5	€ 59.825,45 (Euro cinquantanovemilaottocentoventicinque/45).

D) Fideiussione a garanzia dell'impegno alla manutenzione di aree ed opere pubbliche, di cui all'art. 21 della presente convenzione, pari al costo annuale per la manutenzione delle stesse, da stimarsi in accordo con i Servizi competenti del Comune, al momento della presentazione del permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione; tale fideiussione dovrà essere presentata al momento del collaudo delle suddette opere di urbanizzazione e rinnovata annualmente per tutta la durata dell'impegno di cui all'art. 21 citato.

Note comuni a tutte le ipotesi:

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), per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del PUA, adeguandolo al computo metrico estimativo.

In caso di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune, e/o di aggiornamento dei prezzi unitari del computo metrico alla data del rilascio del Permesso di Costruire, la garanzia prestata dovrà essere anch'essa aggiornata di conseguenza.

Le fideiussioni dovranno essere rilasciate da un istituto di Credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata.

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

ART. 24 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

Le garanzie finanziarie relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) verranno svincolate con formale comunicazione del Comune, al verificarsi delle seguenti condizioni :

- a) avvenuto pagamento del contributo per i costi sostenuti dal Comune di cui all'art. 20;
- b) avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere garantite;
- c) avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a favore del Comune tramite successivo atto notarile;

Su motivata istanza da parte del soggetto attuatore, le suddette fideiussioni potranno essere ridotte in misura proporzionale all'avvenuto completamento, collaudo e presa in carico di uno stralcio funzionale già individuato nel PUA o nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Analogamente la fideiussione della monetizzazione del verde pubblico viene ridotta progressivamente in relazione al pagamento delle diverse rate.

Le garanzie finanziarie relative alla realizzazione del verde pubblico cesseranno alla presa in carico delle opere realizzate e in ogni modo anche secondo le medesime modalità di cui al precedente comma.

La fideiussione prestata a garanzia dell'impegno alla manutenzione delle opere relative al verde pubblico cesserà alla scadenza della validità della presente convenzione.

ART. 25 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

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

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi, saranno possibili senza dover procedere a varianti al PUA secondo quanto meglio specificato nelle NTA del PUA stesso.

ART. 26 - 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 richiesta entro i termini di cui al precedente art. 6 del/dei titoli abilitativi ivi previsti per le infrastrutture al servizio dell'insediamento comporta, l'applicazione di una penale di Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà all'escussione della relativa fideiussione prestata per l'esecuzione delle opere, nonché all'acquisizione delle relative aree qualora queste non siano state cedute contestualmente alla stipula; in tal caso resta comunque ferma la somma già incamerata;

b) Il mancato inizio dei lavori di sistemazione e piantumazione del verde pubblico nei termini di cui al precedente art.6 comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore dei lavori stessi, per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art.23 per la realizzazione delle opere.

c) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico nei termini di cui al precedente art.6 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. 23 per la realizzazione delle opere.

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

ART. 27 - 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.17 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 26, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata cessione e/o mancata ultimazione a regola d'arte delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), del verde pubblico entro il termine di validità della convenzione, nonché in presenza di condizioni di degrado delle aree o delle opere con le modalità di cui al precedente articolo 17 previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;

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

c) mancato pagamento dell'eventuale conguaglio di cui all'art. 20;

Inoltre si procederà all'escussione della fideiussione di cui all'art.11 qualora non siano state corrisposte tutte le rate di monetizzazione del verde pubblico entro la validità della presente convenzione.

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

ART. 28 - 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. 29 - ONERI E SPESE

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

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

Per il Comune di Reggio Emilia
(firma)_____

Per ...
(firma)_____

I Soggetti attuatori dichiarano sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C., le clausole contenute negli artt.26-27 della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per ...
(firma)_____