

## **ALLEGATO A) SCHEMA DI DI CONVENZIONE Ap-8/Ap-21**

### **ART. 1 – PREMESSE DEL PRESENTE ATTO**

Le premesse della deliberazione di approvazione del PUA Ap-8 Ap-21 costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione in oggetto.

### **ART. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato PUA Ap-8 e Ap-21, relativo all'area posta su Via Vladimir Illich Lenin a Reggio Emilia, di proprietà della Ditta Azienda Agricola Gavassa s.s. di Borsari Emer e C., destinata dal PRG 2001 ad "Area di trasformazione produttiva (Ap)" di cui all'Art. 54 delle NA del PRG e regolata anche dall'art. 84.03.04 delle medesime NA solamente per quanto riguarda il comparto Ap-21, censita al N.C.T. e N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia nel seguente modo:

#### NUOVO CATASTO TERRENI

Foglio n° 99 ♦ Mappali n° 298, 312, 456, 459, 461, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 470, 471, 472, 474, 475, 477;

Foglio n° 100, Mappali n° 23, 143, 197, 199, 200.

#### NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio n° 99 ♦ Mappali n° 38, 51, 60, 61, 62, 174, 175, 206, 262;

per una superficie complessiva pari a mq 262.990 di cui mq 262.276 superficie reale di proprietà del soggetto proponente e mq 714 di proprietà del Demanio, come risulta dal rilievo allegato al presente Piano Particolareggiato (Tav. n° 03).

Tale superficie viene più precisamente identificata al foglio 99 con i mappali n° 298, 312, 456, 459, 461, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 470, 471, 472, 474, 475, 477, 38, 51, 60, 61, 62, 174, 175, 206, 262 con aggiornamento di buona parte della situazione catastale a seguito del tipo di frazionamento n. 2009/29209 del 18/02/2009;

e al foglio 100 con i mappali n° 23, 143, 197, 199, 200 il tutto estesi mq 262.276 con aggiornamento di buona parte della situazione catastale a seguito del tipo di frazionamento n. 2009/29208 del 18/02/2009.

*Le parti danno altresì atto che prima della stipula della convenzione l'Amministrazione Comunale ha inoltrato d'ufficio la richiesta di documentazione antimafia, ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, ed ai sensi del protocollo d'intesa sottoscritto in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015 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.*

### **ART. 3 – NORMATIVA E DATI PROGETTUALI**

La redazione del Piano Particolareggiato in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che destina l'area in oggetto a "Area di trasformazione produttiva (Ap)", e all'art. 84.03.04, solamente per quanto riguarda il comparto Ap-21, relativo ad "Ambiti di ricollocazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalla opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche", con l'applicazione dei seguenti indici e prescrizioni.

## DATI DI PRG – PR10 – ALBUM DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE:

S.t. (Ap-8 + Ap-21) = 245.278 + 17.712 = 262.990 mq

➤ Ripartizione funzionale

Superficie edificabile Se = 50% St = 131.495 mq

Verde ecologico Ve = 25% St = 65.747,50 mq

Verde pubblico Vp = 25% St, = 65.747,50 mq con possibilità di monetizzazione (art. 54.02) e sua trasformazione in Ve

➤ Indici urbanistico – ecologici

Indice di utilizzazione territoriale Ut = 4.000 mq. / ha (per il solo comparto Ap-8)

Per il comparto Ap-21 la SU è fissata dall'art. 84.03.04 (Ambiti di ricollocazione N° 52-53-54-55) in 5.839 mq.

Indice di permeabilità Ip : Se > 10% Se = 13.149,50 mq

Indice di permeabilità Ip : Ve > 50% Ve = 32.873,75 mq

Indice di permeabilità Ip : Vp > 80% Vp = 52.598 mq

Densità arborea A = 30 alberi / ha = 789

Densità arbustiva Ar = 40 arbusti / ha = 1052

➤ Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U1/2 (uso foresteria), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U3/1, U3/2, U3/3;

Usi regolati: U1/1, U1/2 (uso foresteria) : max 20% della Su, comunque un alloggio per Un massimo di 150 mq. di su per ogni unità produttiva.

## DATI DI PROGETTO :

Superficie territoriale	(St) =	262.990,00 mq
Di cui di proprietà del soggetto proponente		262.276,00 mq
Superficie utile conseguente all'applicazione dell'indice Ut al Comparto Ap-8 (0,4x244.564)	(Su) =	97.826,00 mq

Superficie per edificabilità aggiunta (0,03x244.564) (Sup)	=	7.336,00 mq
Superficie complessiva delocalizzata (Sc)	=	5.839,00 mq

Totale (Su + Sc + Sup)	=	111.001,00 mq
Superficie edificabile (Se)	=	131.495,00 mq
Verde ecologico (Ve)	=	65.747,50 mq
Verde pubblico (Vp) monetizzato che si trasforma in Ve (Ve)	=	49.624,50 mq
Verde ecologico complessivo (Ve)	=	115.372,00 mq
Verde pubblico (Vp)	=	15.409,00 mq
Verde pubblico demanio (Vp)	=	714,00 mq
Aree di cessione esterne al comparto da sistemare a verde in coordinamento con il verde pubblico:		6.300 mq

## USI PREVISTI :

U2/3	2.386,00 mq
U2/4 – U2/5.1 – U2/5.2 – U2/6 – U2/7 – U2/9.1	10.000,00 mq
U2/8	12.000,00 mq
U3/1 – U3/2	71.265,00 mq
Il P.U.A. prevede inoltre, in variante al P.R.G., l'uso U5/1 (Alberghi e motel Cu A):	
U5/1	2.175,00 mq
TOTALE	97.826,00 mq

## EDIFICABILITA' AGGIUNTA

Attrezzature sportive e ricreative private regolate dall' art. 80 delle N.T.A.,  
che possono essere integrate dall'uso U2/3 7.336 mq

## RICOLLOCAZIONE DI AREE

Superficie complessiva delocalizzata =	5.839,00 mq
U2/5.1 – U2/5.2	1.000,00 mq
U3/1 – U3/2	4.839,00 mq

Parcheggi P2 richiesti :

U2/3 (2.368 mq) = 1 mq / 2 mq Su =	1.193,00 mq.	corrispondenti a posti auto n°	48
U2/4 – U2/5.1 – U2/5.2 – U2/6 – U2/7 – U2/9.1 (10.000 mq) =			
= 1 mq / 2,5 mq di S.U. =	4.000 mq	corrispondenti posti auto	n° 160
U2/8 (12.000 mq) = 1 mq / 4 mq Su =	3.000,00 mq.	corrispondenti a posti auto n°	120
U3/1 – U3/2 (71.265 mq) = 1 mq / 10 mq Su =	7.126,50 mq	corrispondenti a posti auto	n° 285
U5/1 (2.175 mq) = 4 mq / 5 mq Su =	1.740,00 mq.	corrispondenti a posti auto n°	70

## EDIFICABILITA' AGGIUNTA

Attrezzature sportive e ricreative private regolate dall' art. 80 delle N.T.A.,  
che possono essere integrate dall'uso U2/3

Art.80 (7.336,92 mq) = 1 mq/4 mq Sup. U = 1.834,23 mq corrispondenti posti auto n° 74

RICOLLOCAZIONE DI AREE	Superficie complessiva delocalizzata =	5.839 mq
U2/5.1 – U2/5.2 (1.000 mq) = 1 mq / 2,5 mq di S.U. =	400 mq	corrispondenti a posti auto n° 16
U3/1 – U3/2 (4.839,00 mq) = 1 mq / 10 mq Su =	483,90 mq.	corrispondenti a posti auto n° 20

TOTALE posti auto P2 richiesti n° **793**  
TOTALE posti auto P2 previsti in progetto **794 > 793 richiesti**

Aree per urbanizzazione primaria (all'interno del perimetro di Comparto):

S1 (strade + parcheggi di urbanizzazione + cabine ENEL) = 37.305 + 9.801 + 120 = 47.226 mq

Aree da cedere (all'interno del perimetro di Comparto):

S1 + Vp + Ve per posizionamento vasche acque = 47.226 + 15.409 + 504 = 63.139 mq

Superficie fondiaria - S.f. = 199.137 mq

Utilizzazione fondiaria

U.f. = S.U. / S.f. = (97.826 + 5.839 + 7.336) / 199.137 = 0,5574

Viabilità

Strada + Verde di arredo = 29.794 mq + 7.511 mq = 37.305,00 mq

## ART. 4 – IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL PROPRIETARIO – SOGGETTO ATTUATORE

Gli oneri a carico del Soggetto Attuatore per la realizzazione del Piano Particolareggiato in oggetto consistono:

- nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria all'interno e all'esterno del comparto;
- nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia di parte delle aree per opere di urbanizzazione secondaria (Verde Pubblico) interne al comparto e monetizzazione della parte residua;
- nella istituzione di servitù di uso pubblico su quota parte della pista ciclopedonale identificata fuori comparto in aree di proprietà di soggetti terzi;
- nella istituzione di servitù di uso pubblico sul varco ipotizzato nel sub-comparto 9 tra il lotto 9A e il lotto 9B, da meglio definirsi in sede di presentazione del relativo pre-progetto di ambito;
- nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia delle aree poste fuori comparto a lato del Cavo Naviglio e in fregio al lato nord del comparto Ap-21;
- nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno e all'esterno del Comparto, secondo quanto meglio specificato nei successivi articoli 7 e 12;

- nella realizzazione del Verde Pubblico interno al piano, come meglio specificato al successivo art.12;
- nella sistemazione a verde, in coordinamento con le aree a verde pubblico, delle aree di cessione esterne al piano, come meglio specificato al successivo art.12;
- nell'assunzione dei costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico
  - amministrativo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di competenza dell'Amministrazione Comunale;
- nell'assunzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e della eventuale quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria;
- nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie.

Le aree e le opere suddette sono indicate nella planimetria in scala 1:2000 allegata in calce alla presente convenzione e saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì a realizzare quanto necessario in ordine al collettore fognario per acque nere, anche esterno al Comparto di attuazione, comune anche ai limitrofi comparti di attuazione dei PUA Ap-4, Ap-6, Ap-7, aventi tutti destinazione produttiva, posti in località Gavassa.

Le parti danno atto che:

- il percorso ciclopedonale in progetto lungo il Cavo Naviglio ricade in parte in aree interne al comparto di proprietà dei proponenti cedute contestualmente alla stipula della presente convenzione, e in parte in aree esterne al comparto di proprietà pubblica e di soggetti terzi;
- la porzione del percorso ciclopedonale che ricade nella proprietà di AGA S.R.L. dovrà essere asservita all'uso pubblico in perpetuo.

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

## **ART. 5 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le parti danno atto che:

- su quota parte delle aree di urbanizzazione primaria o in adiacenza alle medesime opere insistono fabbricati di proprietà del soggetto attuatore tuttora in uso, che obbligano un differimento del frazionamento di tali aree e della relativa cessione all'Amministrazione Comunale, solo a seguito della dismissione e demolizione degli stessi;
- il PUA prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione in tre stralci attuativi.

Di conseguenza il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria indicate nella planimetria allegata in calce alla presente convenzione, ed in particolare destinate alla realizzazione della viabilità interna al Piano, ai parcheggi pubblici P2, marciapiedi, piste ciclo-pedonali, aiuole, oltre alla realizzazione e adeguata sistemazione dei due innesti sulla viabilità principale per l'accesso all'area; la cessione avverrà a seguito del rilascio del certificato di collaudo definitivo del relativo stralcio attuativo, preventivamente alla presa in carico delle opere stesse da parte dell'Amministrazione Comunale e *prima dello svincolo della relativa fideiussione, secondo gli stralci funzionali individuati nel PUA e relativi Permessi di Costruire inerenti le opere di urbanizzazione primaria e il verde pubblico.*

Tali superfici verranno più precisamente identificate a seguito di tipo di frazionamento che avverrà a totale cura e spese del soggetto attuatore.

Le aree cedute dovranno essere prive di gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) o reti tecnologiche previste nel progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata 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.

La proprietà garantisce 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 soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità e si obbliga a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

#### **ART. 6.1 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (VERDE PUBBLICO Vp) INTERNE AL COMPARTO**

*Analogamente a quanto esplicitato all'articolo precedente e in conformità a quanto approvato con la Delibera di Consiglio Comunale I.D.n.195 del 26/10/2015, il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria e verde pubblico), interne al comparto, allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia sul foglio 99 con i mappali 463, 466, 468, 471, 474, 477 come da tipo di frazionamento n. 2009/29209 del 18/02/2009 estese mq. 14.809 e sul foglio 100 con il mappale n° 200, come dal tipo di frazionamento n. 2009/29208 del 18/02/2009 esteso mq. 601, preventivamente alla presa in carico delle opere stesse da parte dell'Amministrazione Comunale, a seguito del rilascio del collaudo definitivo del relativo stralcio attuativo e dello svincolo della relativa fideiussione.*

*Tali superfici verranno più precisamente identificate a seguito di eventuale ulteriore tipo di frazionamento che avverrà a totale cura e spese del soggetto attuatore.*

L'area da cedersi dovrà essere delimitata con apposita recinzione di cantiere.

Le aree da cedersi 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 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.

La proprietà garantisce 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.

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, relative a richieste volte al soddisfacimento dei fabbisogni in ambito socio/culturale, che saranno valutate dall'Amministrazione comunale.

Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità e si obbliga a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

#### **ART. 6.2 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE FUORI COMPARTO DESTINATE A VERDE**

*Così come esplicitato all'articolo precedente e in conformità a quanto approvato con la Delibera di Consiglio Comunale succitata, il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria e verde pubblico), esterne al comparto, preventivamente alla presa in carico delle opere stesse da parte dell'Amministrazione Comunale, a seguito del rilascio del certificato di collaudo definitivo del primo stralcio attuativo e dello svincolo della relativa fideiussione.*

*Tali aree sono così di seguito identificate:*

- aree poste a lato del Cavo Naviglio, identificate dal PRG come "Zone agricole di rispetto dei corsi d'acqua", allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia sul foglio 99 con i mappali 473 come dal tipo di frazionamento n. 2009/29209 del 18/02/2009 esteso mq.

7.134 di superficie nominale catastale;

- aree poste in fregio al lato nord del comparto Ap-21, identificate dal PRG come "Zone agricole normali", allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia sul foglio 99 con i mappali 469 come dal tipo di frazionamento n. 2009/29209 del 18/02/2009 esteso mq. 135 e foglio 100 con il mappale 201 esteso mq. 265 come dal tipo di frazionamento n. 2009/29208 del 18/02/2009.

L'area da cedersi dovrà essere delimitata da appositi picchetti di tracciamento.

Le aree cedute 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 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.

La proprietà garantisce 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 soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità e si obbliga a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

#### **ART. 6.3 – COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO**

La società AGA SRL., si obbliga a costituire a favore del Comune di Reggio Emilia, servitù di uso pubblico su quota parte della pista ciclopedonale identificata fuori comparto insistente su area censita attualmente al fg.99, *mappali 541, 542*.

La servitù dovrà essere formalmente costituita a seguito del rilascio del certificato di collaudo definitivo del *primo* stralcio attuativo, preventivamente alla presa in carico delle opere stesse da parte dell'Amministrazione Comunale e *dello svincolo della relativa fideiussione*, previo relativo frazionamento a cura e spese del soggetto attuatore.

*Analogamente* il soggetto attuatore si impegna inoltre a costituire servitù di uso pubblico sul varco ipotizzato nel sub-comparto 9 tra il lotto 9A e il lotto 9B, da meglio definirsi in sede di presentazione del relativo pre-progetto di ambito nei modi e nei tempi di cui al precedente capoverso.

#### **ART. 6.4 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO**

Ai sensi dell'art 54.02 delle N.A. del *PRG 2001*, le aree a verde pubblico che competono alla lottizzazione e che non vengono cedute assommano a complessivi mq 49.624,50 (Vedi Tav. 4).

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di € 15,00 (quindici/00) al metro quadro che comprende il valore dell'area pari ad € 12,00 (dodici/00) ed il costo di realizzazione pari ad € 3,00 (tre/00), così come previsto dagli appositi provvedimenti.

Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree, risulta essere il seguente:  $\text{mq.}49.624,50 \times \text{€}/\text{mq}15 = \text{€} 744.367,50$  (setecento quarantaquattromilatrecentosessantasette/50 Euro).

*La suddetta somma di € 744.367,50 a titolo di monetizzazione di dette aree in luogo della loro cessione e della realizzazione del verde pubblico, deve essere corrisposta al rilascio del permesso di costruire del primo stralcio delle infrastrutture al servizio dell'insediamento.*

*Il pagamento è garantito da fideiussione bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, corrisposta alla stipula della presente convenzione, per un importo pari al 100% del debito contratto con il Comune di Reggio Emilia, che sarà restituita al versamento dell'importo pattuito.*

*La fideiussione dovrà prevedere esplicitamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.*

*Le parti danno atto che nel caso non fosse ottemperato quanto previsto al successivo art.19, ovvero la richiesta del titolo abilitante alla realizzazione del primo stralcio funzionale delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico entro un anno dalla stipula della presente convenzione, fatte salve in ogni caso diverse disposizioni dell'Amministrazione Comunale, si potrà procedere alla escussione della fideiussione prestata, .senza che i soggetti attuatori abbiano nulla da eccepire al riguardo.*

#### **ART. 6.5 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RISANAMENTO AMBIENTALE**

*Prioritariamente all'inizio dei lavori delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), in relazione ai singoli stralci funzionali, il soggetto attuatore dovrà procedere alla demolizione degli edifici esistenti, sulla base del relativo titolo abilitativo.*

*Al termine dei suddetti lavori, il soggetto attuatore si obbliga 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, secondo quanto esplicitato nel parere del Servizio Igiene Pubblica dell'Ausl e nel parere dell'Arpa con proprie note (Prot.AUSL n.64274 dell'11/06/2008, Prot. ARPA n.PGRE/08/6436 del 10/06/2008), successivamente integrati in data 06/08/2008 (Prot.Ausl n.85000 e Prot.Arpa n.PGRE/08/8624 del 05/08/2008).*

#### **ART. 7 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto comporta la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto di seguito elencate, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione:

- parcheggi, strade, marciapiedi, piste ciclo-pedonali entro e fuori comparto (vedi planimetria allegata in calce alla presente relazione);
- reti tecnologiche: acquedotto; gas; linee elettriche e telefoniche ed eventuali altre reti tecnologiche;
- fognature;
- illuminazione pubblica;
- attrezzatura a verde;
- altro ( eventuale teleriscaldamento, cablaggio, vasche per il recupero acque piovane e loro manutenzione, ecc.).

Le parti danno atto che il collettore fognario per acque nere in parte esterno al comparto di attuazione e comune anche ai limitrofi piani particolareggiati denominati Ap-4, Ap-6 e Ap-7 è stato oggetto di autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale tramite la presentazione di DIA PG 7960, PS 4126 del 20/04/2007, in relazione alla realizzazione di un primo stralcio funzionale. E' fatto obbligo al soggetto attuatore, congiuntamente alle altre proprietà, di completare i relativi lavori una volta acquisiti tutti i Nulla Osta necessari.

Infine dovranno essere ripristinate, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Qualora il costo di realizzazione di dette opere fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore in sede di rilascio di permesso di costruire dovrà versare il relativo conguaglio.

Le opere suddette si eseguiranno in 3 stralci funzionali così come indicato nella tav. 16 del PUA e nella planimetria allegata alla presente Convenzione.

Il costo delle opere per ogni stralcio ( come da relazione tecnica finanziaria-R4) è il seguente :

Stralcio 1:€ 2.061.797,00 di cui:

€ 1.966.797,00 per le opere di urbanizzazione primaria

€ 95.000,00 per il verde pubblico di cessione e aree verdi di cessione  
Stralcio 2: € 1.894.451,00 per le opere di urbanizzazione primaria  
Stralcio 3: € 0,00

*In considerazione della complessità delle opere previste all'interno e all'esterno del comparto, come già esplicitato al precedente art. 7 della presente convenzione, la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e del verde pubblico, potrà avvenire per stralci autonomi e funzionali, così come meglio specificato nell'elaborato Tav.16 del PUA .*

*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 inerente il 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, nonché siano progettate e ricomprese le opere relative al verde pubblico poste fuori comparto, con conseguente accordo tra i diversi proprietari delle aree interessate.*

*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. Il Soggetto attuatore si impegna fin d'ora a non porre eccezioni all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.*

La progettazione esecutiva dovrà essere redatta secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa sui LL.PP, 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.

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.

Il soggetto attuatore dovrà provvedere a consegnare su supporto informatico, secondo le modalità che l'Amministrazione Comunale 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. 8 – CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto dovranno essere conformi a quanto indicato negli elaborati di 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.

Per quanto riguarda il recapito della rete di fognatura delle acque nere, si precisa che verrà realizzato un nuovo collettore a servizio della zona in argomento, che attualmente ne è sprovvista, in accordo con le limitrofe zone d'espansione comparti Ap-4, Ap-6, Ap-7 e con Enia s.p.a., che si inserirà nella rete esistente che arriva in Via Beethoven.

Il progetto esecutivo sarà elaborato contestualmente al progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

Pertanto il soggetto attuatore si impegna ed obbliga fin d'ora, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a concorrere, per quanto di competenza, alla realizzazione del futuro collettore, il cui progetto è stato approvato da Enia s.p.a con lettera Prot. N. 08557 del 29/04/2005 e con lettera N° 27499 del 26/07/2006 (come emerge dalla tav. 11 del PUA), e dai competenti uffici comunali. Tale progetto sarà parte integrante del progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto riguarda il recapito della rete di raccolta delle acque bianche, si precisa che queste verranno convogliate in accordo con le limitrofe zone d'espansione Ap-4, Ap-6 e Ap-7, tramite opportuno collettore, nel Cavo Naviglio gestito dal *Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale*, secondo convenzione con il Consorzio stesso.

Il soggetto attuatore si impegna ed obbliga fin d'ora, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a concorrere, per quanto di competenza, alla realizzazione delle opere e al pieno adempimento degli impegni richiamati nella succitata convenzione.

#### **ART. 9 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, le seguenti opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche, ecc...

E' possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali così come individuati alla tav. 16 del PUA, da verificarsi in sede di progettazione esecutiva in relazione all'estensione dei singoli stralci funzionali e alla funzionalità dei servizi a rete.

La ditta AGA S.R.L., siglando la presente convenzione, autorizza il soggetto attuatore a realizzare il tratto del percorso ciclopedonale in progetto ricadente nell'area di sua proprietà, allibrata al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 99 con *i mappali 541, 542*. Per la realizzazione del tratto del medesimo percorso ciclopedonale ricadente in aree di proprietà di TAV S.P.A. dovrà essere acquisito a cura dell'Amministrazione Comunale il relativo Nulla Osta.

All'Amministrazione Comunale 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 ed inserito nel titolo abilitante alla costruzione.

#### **ART. 10 – REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

In sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria sarà inoltre nominato un "Responsabile dell'Intervento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione" scelto fra i tecnici della 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 con atto dell'Amministrazione Comunale.

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

Il soggetto attuatore ed i suoi successori 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.

Previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, anche al fine del rilascio dell'agibilità di parte dei fabbricati, potrà essere rilasciato il collaudo parziale, da parte del Collaudatore stesso, finalizzato alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei fabbricati di cui viene richiesta l'agibilità, anche in relazione agli stralci funzionali precedentemente individuati.

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, semprechè le opere realizzate non vengano contestate.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle relative al Vp come meglio specificato al seguente art. 12, 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, comprese le opere stradali da realizzarsi fuori comparto. Il frazionamento delle superfici succitate sarà eseguito a totale cura e spese del soggetto attuatore.

La manutenzione di dette opere resterà a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale.

I concessionari 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.11 – CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DALL'AMMINISTRA-ZIONE COMUNALE**

Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria *relativo ad ogni singolo stralcio funzionale*, dovrà corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo delle opere stesse, *computato per ogni stralcio attuativo d'intervento per cui viene richiesto il rilascio del relativo titolo abilitativo*. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e i compensi sostenuti dall'Amministrazione Comunale 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, il soggetto attuatore dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui al successivo art. 18.

#### **ART. 12 – REALIZZAZIONE DEL Vp PREVISTO NEL PUA E DELLE AREE DI CESSIONE ESTERNE AL COMPARTO DA SISTEMARSI A VERDE IN COORDINAMENTO CON IL Vp STESSO**

Le parti danno atto che la quota di verde pubblico Vp di cessione afferente il primo stralcio funzionale di comparto e le aree di cessione esterne al comparto da sistemare a verde in coordinamento con il Vp dovranno essere realizzate nell'ambito del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione del comparto.

La realizzazione del verde pubblico previsto dal Piano Particolareggiato, nonché delle aree di cessione esterne al comparto da sistemarsi a verde in coordinamento con il Vp stesso, sarà oggetto di progetto esecutivo nell'ambito del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e *dovrà essere eseguita in conformità a quanto disposto e prescritto dalle norme vigenti per le dotazioni territoriali realizzate a scomputo di oneri*.

Il richiedente il permesso di costruire dovrà comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 10 la data di inizio lavori almeno dieci giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

La presa in carico delle opere da parte della Amministrazione Comunale 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 manutenzione di dette opere resterà a carico del soggetto attuatore 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.

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione si potrà prevedere, previo accordo con il Consorzio di Bonifica, l'irrigazione delle aree di Vp con impianto della Bonifica che prelevi l'acqua necessaria dal Cavo Naviglio.

#### **ART. 13 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire per i fabbricati in progetto dai soggetti richiedenti, sulla base delle tabelle parametriche regionali, dei loro eventuali aggiornamenti e delle relative delibere attuative del Comune.

#### **ART. 14 – GARANZIE FINANZIARIE**

*Il soggetto attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione presta 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 95.000,00 (novantacinquemila/00), da presentarsi al momento del ritiro del permesso di Costruire afferente il primo stralcio funzionale di comparto delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, del verde pubblico e delle aree a verde localizzate sia all'interno che all'esterno del comparto; queste ultime da sistemare a verde in coordinamento con il Verde pubblico stesso;*

**B)** *fideiussioni pari al 30% (trenta per cento) del costo di realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, di cui agli stralci funzionali individuati al precedente art.7 della presente convenzione, suddivisi in :*

*Stralcio 1: € 1.966.797,00 x 0,30 = Euro 590.039,10 (cinquecentonovantamilatrentanove /10)*

*Stralcio 2: € 1.894.451,00 x 0,30 = Euro 568.335,30 (cinquecentosessantottomilatrecento trentacinque/30)  
da prestarsi rispettivamente al momento del ritiro dei singoli permessi di Costruire in relazione agli stralci attuativi.*

*C) fideiussione pari al valore del 100% (cento per cento) del costo di monetizzazione del verde pubblico, come risultante dal precedente art.6.4, da prestarsi al momento della stipula della presente convenzione.*

**Note comuni per le fideiussioni di cui ai punti A) e B):**

*L'ammontare delle fideiussioni ha, in questa fase, valore provvisorio; esso dovrà essere integrato, se necessario, prima del rilascio dei relativi Permessi di Costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico nel suo complesso, per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del PUA, adeguandolo al computo metrico estimativo, relativo ad ogni singolo stralcio funzionale.*

*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 e dovranno garantire gli impegni dell'attuatore fino alla scadenza del piano stesso.*

*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. 15 – CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE PRESTATE**

*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. 11, comma 2° della presente convenzione per ogni singolo stralcio funzionale;*

*b) avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere garantite;*

*c) avvenuta cessione gratuita delle aree e/o costituzione di servitù di uso pubblico di cui al precedente art.6.3, nonché delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a favore del Comune tramite successivo atto notarile, in conformità ai singoli stralci funzionali;*

*In relazione a quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale citata al precedente art.5 l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà – previa domanda del soggetto attuatore corredata con la documentazione attestante la realizzazione delle opere e previo parere dei competenti uffici – di procedere alla riduzione delle fidejussioni prestate a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione di ogni stralcio attuativo identificato al precedente art.14 (Stralcio 1 e Stralcio 2), nella percentuale che sarà indicata dai suddetti uffici competenti, in relazione ad ogni singolo stralcio funzionale approvato.*

*Le garanzie finanziarie relative alla realizzazione del verde pubblico cesseranno alla presa in carico delle opere realizzate, nonché agli altri adempimenti relativi alla cessione /costituzione di servitù di uso pubblico di cui ai precedenti artt.6.2, 6.3 e 12 della presente convenzione, e in ogni modo secondo le medesime modalità di cui al precedente comma.*

*Le garanzie finanziarie relative alla monetizzazione di quota parte del verde pubblico cesseranno al pagamento del corrispettivo dovuto, che avverrà al ritiro del Permesso di Costruire relativo al primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione primaria.*

#### **ART. 16 – ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO – RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE**

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alle indicazioni del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, ed alla vigente normativa edilizia.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi che li riguardano, saranno possibili senza dover procedere a varianti al Piano secondo quanto meglio dettagliato nelle Norme Tecniche di Attuazione di P.U.A.

Le parti danno atto che l'area interessata dal presente piano urbanistico attuativo è stata identificata dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 92 del 06/11/2008 e successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 124 del 17/06/2010, come APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata), trattandosi di ambito produttivo a rilevanza sovracomunale.

Conseguentemente i soggetti attuatori si impegnano, in sede di progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e delle singole costruzioni edilizie, ad attuare quanto definito dall'atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato dalla assemblea legislativa della regione Emilia Romagna del 13/06/2007 con atto n. 118.

Gli stessi si impegnano altresì ad applicare soluzioni tecniche avanzate per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale, finalizzate in particolare alla produzione di energia da fonti rinnovabili o assimilate, in linea con i principi guida per le aree ecologicamente attrezzate.

#### **ART. 17 – ESECUZIONE DELL'INTERVENTO E RILASCIO DEL TITOLO ABILITANTE ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI**

*Le parti danno atto che, a seguito dell'approvazione degli strumenti urbanistici generali PSC - POC - RUE, la quota attuabile all'interno del suddetto PUA è stabilita al 100% della Superficie Utile del comparto, anche in considerazione delle opere di particolare interesse pubblico che il soggetto attuatore del presente PUA si impegna a realizzare.*

Il rilascio del titolo abilitante alla costruzione degli edifici previsti dall'intervento in argomento potrà

avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

#### **ART. 18 – AGIBILITA' DEI FABBRICATI**

L'agibilità dei fabbricati previsti dal Piano Particolareggiato di cui trattasi potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, o di collaudo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, con particolare riferimento ai singoli stralci funzionali.

#### **ART. 19 – TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI E TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

Il soggetto attuatore si impegna a richiedere titolo abilitante alla realizzazione del verde pubblico e di parte o tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria, nonché di almeno uno degli edifici, nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente convenzione. Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e consegna delle stesse al Comune ed agli Enti ed Aziende interessate, nonché di realizzazione degli edifici previsti nel piano di cui trattasi, viene stabilito in 10 anni dalla data di approvazione del Piano medesimo. Il termine di validità della presente convenzione è fissato in 10 anni dalla data di approvazione del Piano particolareggiato oggetto della presente convenzione.

#### **ART. 20 – RAPPORTI TRA IL SOGGETTO ATTUATORE ED I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA**

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

*A seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015 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 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.*

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate, i soggetti attuatori potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti 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 derivanti dalla presente convenzione.

Qualora i soggetti attuatori procedano ad una alienazione unitaria e globale dell'area oggetto della presente convenzione, potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri ed obblighi relativi senza il permanere della responsabilità solidale.

Il Soggetto Attuatore si impegna a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico in tutti i successivi atti di compravendita.

#### **ART. 21 – ONERI E SPESE**

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dal soggetto attuatore che ne curerà 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 del presente soggetto attuatore, che invoca a proprio

favore i benefici fiscali vigenti.

#### **ART. 22 - 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. 23 – SANZIONI**

In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

Inoltre il Comune provvederà all'escussione della fidejussione prestata *per le infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico*, nel caso di:

- a - mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione 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 opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);
- c - mancato pagamento, al Comune di Reggio Emilia, dell'eventuale conguaglio di cui all'ultimo comma dell'art. 11.

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 piano. Il soggetto attuatore, proprietario delle aree, autorizza, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.