

## **ALLEGATO B) SCHEMA DI CONVENZIONE PUA APP10-APP13.**

### **Art. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO**

Le premesse della deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del PUA 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 Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata sulle Aree di Trasformazione Produttive Polifunzionali previste dal PRG 2001 e denominate App10 e App13, presentato in forma coordinata e unitaria e relativo alle aree censite al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n° 70, mappali 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651 di proprietà della società proponente, nonché attuatore del piano - Società Immobiliare dei Teatri Srl - per una superficie interna di proprietà desunta da rilievo pari a 47.223 mq complessivi (pari al 85,54% della St). Tali aree risultano frazionate con tipo di frazionamento prot. 2013/35323 dell'11/04/2013, prot. 2013/44525 del 03/05/2013 e prot. 2013/52978 del 24/05/2013.

Le parti danno atto che all'interno della perimetrazione del comparto sono ricomprese altre due aree, come di seguito identificate:

- superficie di proprietà del soggetto non proponente (sig. Zuelli Luciano) censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 70 mappali n. 502, 233 (quota parte) per un totale da rilievo di circa mq 7.208,50;
- superficie di proprietà del Demanio dello Stato Ramo Strade censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 70 mappale 308 per un totale da rilievo di mq 772.

La Superficie Territoriale interna al perimetro di comparto somma pertanto a mq 55.203,50 come da rilievo del PUA presentato.

La capacità edificatoria afferente la superficie del mappale di proprietà del Demanio dello Stato Ramo Strade non è stata utilizzata all'interno del PUA, destinando la superficie stessa a verde di ambientazione stradale non computato nella tripartizione prevista dal PRG vigente.

Di conseguenza la superficie territoriale di riferimento per l'applicazione dell'indice di edificabilità e per la tripartizione è pari a 54.431,50 mq (mq.55.203,50 – mq.772).

*Le parti danno altresì atto che prima della stipula della convenzione l'Amministrazione Comunale 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, ha*

*inviato richiesta di acquisizione della documentazione antimafia di cui all'art.85 del decreto legislativo n.153/2014 alla locale Prefettura.*

### **Art. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI**

La redazione del PUA in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 53 della Norme Tecniche di Attuazione del PRG 2001, sulla base della normativa di cui alla L.R. 47/78, alla L.R. 20/2000 e s.m.i., con l'applicazione dei seguenti indici e prescrizioni:

#### Dati di Progetto:

Superficie territoriale del soggetto proponente (come da rilievo allegato al Piano) = 47.223 mq

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 4.000 mq/ha

Se = 50% St =  $47.223 \times 0,50 = 23.611,50$  mq

Ve = 25% St =  $47.223 \times 0,25 = 11.805,75$  mq

Vp = 25% St =  $47.223 \times 0,25 = 11.805,75$  mq *di cui 4.722 mq. monetizzati e trasformati in Ve*

Superficie Utile afferente le proprietà del proponente Su = 18.889,20 mq (mq.47.223 x 0,4)

Gli usi ammessi nel Piano e i relativi standard di parcheggi di urbanizzazione primaria e pertinenziali P2 e P1 sono quelli indicati all'Art 23.09 delle NA del PRG 2001.

A seguito della Deliberazione di Giunta Provinciale n°198 del 17/07/2012, divenuta esecutiva in data 14/12/2012, le destinazioni d'uso identificate per il fabbricato sud di comparto sono state modificate, introducendo una delle destinazioni d'uso già ammesse all'interno dell'Area di Trasformazione e precisamente l'uso U2/8 "Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni" e modificando la quantità di Sv prevista all'interno del comparto nel suo complesso.

Le destinazioni d'uso del PUA approvato sono le seguenti:

U2/1, U2/2.1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/7, U2/8 per un complessivo di Su pari a 18.889,20 mq, mentre la Sv totale del comparto viene identificata nell'edificio Nord ed è pari a 3.500 mq.

L'eventuale implementazione della superficie di vendita potrà essere consentita dopo aver esperito la procedura richiesta dalla DGP sopraccitata.

Le parti danno atto che tale modifica delle destinazioni d'uso non ha inciso nel calcolo dei parcheggi P2, parcheggi pubblici, individuati all'interno del comparto.

All'interno degli usi ammessi dal Piano Regolatore per il presente PUA, sono comunque consentite, senza costituire variante al presente Piano Particolareggiato, diverse destinazioni d'uso, in relazione a quelle previste nel planivolumetrico, nel rispetto dei parametri urbanistici.

Le parti danno atto che la funzione direzionale terziaria U2/11 "Complessi direzionali: edifici interamente destinati ad attività terziario - direzionali (Cu A)", sebbene annoverata tra le possibili destinazioni d'uso del comparto, non potrà essere ivi prevista, stante il carico urbanistico richiesto e il relativo consistente aumento del numero dei parcheggi pubblici P2.

Calcolo complessivo dei parcheggi P1 e P2 in progetto ricavati all'interno dell'intero comparto:

P1 = n. 339 posti auto.

P2 = n. 290 posti auto ricavati nella fascia di rispetto stradale di viale Città di Cutro.

Aree per urbanizzazione primaria da cedere:

Rotatoria su via dei Gonzaga, strade, parcheggi di urbanizzazione primaria, marciapiedi, ciclopedonali, aiuole verdi di arredo pertinenti la viabilità, cabina ENEL come da frazionamento di complessivi mq.14.918; *tale superficie potrà subire modifiche non sostanziali in riferimento al frazionamento successivo conseguente alla monetizzazione di quota parte del Verde Pubblico.*

Aree per urbanizzazione su cui costituire servitù di uso pubblico:

a) interne alla superficie fondiaria:

Viabilità e tratto di pista ciclopedonale = pari a circa 1.193 mq come da progetto.

b) *Verde pubblico monetizzato e riconvertito in Ve = pari a circa mq. 4.722 da verificare con successivo frazionamento.*

Aree per urbanizzazione secondaria da cedere:

Verde pubblico profondo e ciclo pedonali = *pari a 5.973,00 mq. circa da verificare con successivo frazionamento.*

*La somma complessiva delle aree destinate a Vp è di circa 6.766 mq, di cui circa 5.973 mq., destinati a verde profondo e percorsi ciclo pedonali e 793 mq destinati alla viabilità di accesso al comparto (rotatoria).*

Aree complessive da cedere: urbanizzazione primaria e verde pubblico = circa 20.891 mq, da verificare con successivo frazionamento

Superficie fondiaria afferente i due lotti di intervento = 20.915 mq

Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,90$  mq./mq.

N. addetti 355

#### **Art. 4 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Gli oneri a carico del soggetto attuatore per la realizzazione del PUA di cui trattasi consistono:

- a) nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia, delle aree per opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto;
- b) nella costituzione di servitù ad uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia delle aree per opere di urbanizzazione localizzate all'interno della superficie fondiaria e corrispondenti alla viabilità e al ciclo pedonale prospiciente il fabbricato nord;
- c) *nella costituzione di servitù di uso pubblico sull'area corrispondente al verde pubblico monetizzato e convertito in Ve;*

- d) nella costituzione, in accordo con i signori Bursi, di servitù ad uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia sulle aree poste a sud del comparto, interessate dall'attraversamento del collettore fognario;
- e) nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia e *nella* monetizzazione parziale delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria;
- f) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno e all'esterno del comparto, secondo quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione, ivi comprese quelle su aree di proprietà comunale (accesso su via dei Gonzaga tramite rotatoria);
- g) nella realizzazione del secondo accesso al comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione;
- h) nella realizzazione del verde pubblico;
- i) nell'assunzione di costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico – amministrativo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di competenza dell'Amministrazione Comunale;
- j) nell'assunzione della eventuale quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e della totalità degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- k) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie;

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

**Art. 5 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA)**

*In conformità con quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale I.D.195 del 26/10/2015, il soggetto attuatore, proprietario delle aree di urbanizzazione primaria del PUA si impegna a cedere al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree destinate alla realizzazione delle suddette opere, attualmente identificate al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 70 con i mappali 642, 650, estesi mq 14.902, così come da tipo di frazionamento n. 2013/35323 approvato il 11/04/2013, prot. 2013/44525 del 03/05/2013 e prot. 2013/52978 del 24/05/2013.*

*In particolare, in considerazione del fatto che la localizzazione della Cabina Elettrica, attualmente identificata al Foglio 70 con il mappale 651, potrà essere rivista in sede di progettazione esecutiva, tale area verrà più precisamente identificata dal permesso di costruire delle opere di*

*urbanizzazione relativo al primo stralcio, previo ulteriore frazionamento a cura e spese del medesimo soggetto attuatore, a seguito del collaudo definitivo.*

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.

Le parti contraenti dichiarano di rinunciare, per quanto possa occorrere, all'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.

Il soggetto attuatore 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, sostenendone le relative spese di cancellazione.

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopraccitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione.

Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la propria personale e completa responsabilità obbligandosi a ripristinare, prima del collaudo, le infrastrutture esistenti e quelle eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

#### **ART.6 COSTITUZIONE DI SERVITU' AD USO PUBBLICO SU AREE PRIVATE INTERNE AL COMPARTO DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO ATTUATORE.**

Il soggetto attuatore si impegna a costituire servitù di uso pubblico sulle aree poste all'interno della superficie fondiaria dell'edificio nord, destinate alla viabilità di collegamento posta tra le due rotatorie interne al comparto e di proprietà pubblica, localizzate a nord e sud dello stesso, da redigere una volta realizzate le opere di urbanizzazione, secondo lo schema riportato in tavola 7.

*Il soggetto attuatore si impegna inoltre a costituire servitù di uso pubblico sulle aree destinate a verde privato, derivate dalla monetizzazione parziale del Verde pubblico di comparto, che verranno meglio identificate all'interno dell'area indicata nella Tav. 7 con la lettera **A2**, secondo lo schema allegato alla richiesta di monetizzazione in atti a P.G. 9289 del 12/03/2015, solo nel caso in cui tali aree vengano destinate alla realizzazione di posti auto a servizio dell'insediamento; la perimetrazione di tale superficie verrà meglio individuata e potrà subire modeste variazioni a seguito del frazionamento conseguente al collaudo delle opere di urbanizzazione.*

*Le parti danno atto che solo in tal caso sarà consentita la chiusura notturna del parcheggio tramite appositi accorgimenti tecnici.*

La costituzione di servitù di uso pubblico dovrà avvenire successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della fideiussione delle opere di urbanizzazione, previo frazionamento delle aree a cura e spese del soggetto attuatore.

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette aree, *con l'esclusione della manutenzione e della fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione e delle operazioni di pulizia e sgombero neve*, resta a carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa, che si obbliga a menzionare detto onere per esteso in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese nel Piano.

#### **ART.6 BIS COSTITUZIONE DI SERVITU' AD USO PUBBLICO SU AREE PRIVATE FUORI COMPARTO DI PROPRIETA' DI SOGGETTI TERZI**

Poiché il collettore fognario da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore del piano insiste sui terreni di proprietà dei sigg. Bursi Elisabetta, nata a Reggio Emilia il 20/04/1954, Giuseppe nato a Reggio Emilia il 19/03/1960, Paolo nato a Reggio Emilia il 13/05/1965, Raimondo nato a Reggio Emilia il 29/01/1952 e Vasco nato a Reggio Emilia il 25/01/1949, censiti al Fg. 78 mapp. 112 e 100 del catasto terreni e posti a sud del comparto in oggetto, contestualmente alla stipula della presente convenzione i Sigg.ri suddetti forniscono dichiarazione per la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree di sedime dell'opera medesima, che costituisce parte integrante della presente convenzione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di detta infrastruttura verrà assunta dall'Ente gestore del Servizio Idrico Integrato. I proprietari dei terreni interessati dovranno pertanto garantire l'accesso ai manufatti (conduttura e pozzetti) al fine di effettuarne la manutenzione.

Gli stessi si impegnano inoltre a non effettuare costruzioni e a non porre a dimora alberi di alto fusto sul sedime del condotto per una larghezza di mt. 3 per parte rispetto all'asse della conduttura, fatte salve ulteriori ed eventuali prescrizioni dell'ente gestore in fase di progettazione esecutiva.

Per quanto attiene l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria del collettore fognario, rimane a carico dell'Ente gestore del Servizio Idrico integrato.

I proprietari del fondo servente, come rappresentati, garantiscono la libertà dello stesso da ipoteche, servitù passive apparenti e non apparenti che possano essere pregiudizievoli per il diritto concesso con il presente atto, oneri reali, liti pendenti e contestazioni di qualsiasi genere, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali. Il soggetto attuatore tiene indenne i sigg. Bursi Elisabetta, Giuseppe, Paolo, Raimondo, Vasco, e il Comune di Reggio Emilia da tutte le spese del presente atto ed accessorie, nonché dalle spese notarili per la convenzione, comprese quelle fiscali, di registrazione e di trascrizione, nonché quelle tecniche.

## **ART.7 CESSIONE GRATUITA DI AREE ESTERNE AL PERIMETRO DI PIANO E REALIZZAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI DELLE OPERE CONSEGUENTI**

Le parti danno atto che, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e a seguito dei pareri favorevoli dei competenti uffici comunali, dovrà essere realizzata la seconda accessibilità al comparto enunciata all'articolo 4 e al successivo art.9 della presente convenzione, e nell'elaborato grafico 4.e di progetto.

*In conformità a quanto previsto al Punto A8 della Deliberazione di Consiglio Comunale I.D.195 del 26/10/2015, si consente di individuare più stralci funzionali delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico. Per i suddetti stralci funzionali sarà possibile presentare autonomo Permesso di Costruire, a condizione che, alla presentazione del permesso di costruire del primo stralcio, venga predisposto uno schema complessivo relativo agli stralci stessi e che siano realizzate le opere di interesse pubblico necessarie ad una congrua correlazione tra le infrastrutture al servizio dell'insediamento e il contesto.*

*Il rilascio del permesso di costruire dello stralcio funzionale alla infrastruttura di collegamento del comparto con la rotatoria Sud di V.le Città di Cutro come risulta dallo studio di fattibilità approvato con Delibera di Giunta Comunale PG n°11068/170 del 23/07/201, 2 per la porzione individuata nell'ambito del PUA in armento, è correlato alla disponibilità delle aree interessate da detta infrastruttura.*

*Di conseguenza il soggetto attuatore, per sé o persona da nominare, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le aree di cui sopra necessarie alla realizzazione della suddetta infrastruttura di collegamento del comparto con la rotatoria Sud di V.le Città di Cutro, con successivo ed autonomo atto, a seguito del rilascio del certificato di collaudo definitivo dello stralcio stesso e prima dello svincolo della relativa fidejussione.*

In tal caso potrà essere cancellata la costituzione di servitù di uso pubblico di cui al precedente art. 6 comma 3, in quanto il collettore fognario verrà realizzato come sottoservizio alla nuova infrastruttura.

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.

**Art. 8 MONETIZZAZIONE E CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA)**

*Monetizzazione di quota parte del verde pubblico e costituzione di servitù ad uso pubblico.*

*In conformità a quanto previsto nella Delibera di Giunta Comunale I.D.n.140 del 10/07/2013 di approvazione del PUA e a seguito della richiesta del soggetto attuatore in atti a P.G. 9289 del 12/03/2015, è prevista la monetizzazione del verde pubblico per una quota massima pari al 10% della Superficie territoriale complessiva di comparto e quindi per un massimo di mq. 4.722, così come meglio identificata nello schema allegato alla richiesta stessa che la identifica nella Tav. 7 con la lettera A2.*

*Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro 15,00 al metro quadro, così come previsto dagli appositi provvedimenti. Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree, risulta essere il seguente:*

*mq 4.722 x Euro/mq. 15,00 = 70.830,00 (Euro settantamilaottocentotrenta/00).*

*La suddetta somma di Euro 70.830,00 (Euro settantamilaottocentotrenta/00) dovrà essere corrisposta al ritiro del primo Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e al verde pubblico.*

*Le parti danno atto che su tale area di Vp monetizzato, trasformato in verde privato Ve come descritto al precedente art. 6, potranno essere realizzate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, in particolare parcheggi da asservirsi all'uso pubblico nell'ambito dell'atto di cessione gratuita di cui al successivo comma.*

**Cessione non contestuale alla stipula**

*In analogia a quanto previsto al precedente art.5 della presente convenzione, il soggetto attuatore proprietario delle aree di urbanizzazione secondaria del PUA e/o suoi aventi causa, si impegna a cedere al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, con separato atto, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria identificate nella Tav. 7 (lettera B e C) per complessivi mq. 2.760, allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio n. 70, mapp. 646 (di mq. 690) e mapp. 649 (di mq.2.070) a seguito di Tipo di Frazionamento n. 2013/44525 approvato il 03/05/2013, nonché la residua quota parte dell'area indicata nella Tav. 7 con la lettera A1 che non viene monetizzata e resta destinata ad opere di urbanizzazione secondaria, estesa per circa mq. 3.213, da meglio identificarsi con successivo tipo di frazionamento.*

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 e dovranno essere delimitate con apposita recinzione di cantiere. 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.

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore e i suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopracitate, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la propria personale e completa responsabilità, obbligandosi a ripristinare, preventivamente al collaudo, le infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

#### **Art.9 REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA)**

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitativo alla costruzione, le seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto:

1. parcheggi, strade, marciapiedi, piste ciclopedonali, isole ecologiche, e in particolare il secondo accesso al comparto come previsto al precedente art. 4;
2. gasdotto e acquedotto, ed eventuali altre reti tecnologiche;
3. linee elettriche e telefoniche, con interrimento di parte della linea a media tensione localizzata all'interno del perimetro di comparto, nel tratto interessato dalle edificazioni;
4. fognature, e in particolare la connessione della fognatura nera in progetto nel comparto con il tratto esistente in via Verri, posta a sud e fuori dal perimetro del comparto, attraverso l'installazione di un tubo in pressione su proprietà privata;
5. illuminazione pubblica;
6. attrezzatura a verde;
7. teleriscaldamento, cablaggio, vasche per il recupero acque piovane e loro manutenzione;

8. tutte le opere di urbanizzazione necessarie ad un corretto e funzionale collegamento con le infrastrutture e le dotazioni territoriali esistenti.

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

E' riconosciuta inoltre al Comune, nell'ambito della presente Convenzione, la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione al soggetto attuatore compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di Piano Particolareggiato.

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 dalle competenti Aziende speciali. 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.

In sede di convenzionamento del soggetto non proponente del presente PUA, si dovranno prevedere a carico dello stesso, gli oneri di eventuali adeguamenti delle caratteristiche delle infrastrutture e impianti, conseguenti alle strutture da realizzarsi su tale sub-comparto.

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".

Il soggetto attuatore si impegna ad effettuare i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione della vasca di laminazione di servizio al comparto localizzata in parte su aree di sua proprietà ed in parte su area demaniale, nonché delle siepi perimetrali poste a confine est e sud del comparto, obbligandosi a menzionare tale onere di manutenzione in tutti i futuri atti di vendita delle aree ricomprese nel Piano.

#### **Art. 10 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato nel planivolumetrico relativo all'intervento in argomento, ai rispettivi disciplinari tecnici, nonché a quanto stabilito dalle "Prescrizioni per la realizzazione delle opere di U1" e dal "Capitolato Speciale d'Appalto - Specifiche tecniche prestazionali per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria" del Comune di Reggio Emilia.

#### **Art. 11 MODALITÀ 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 che dovranno essere individuati nel progetto esecutivo delle opere stesse.

Nel titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, potranno essere indicati tempi più lunghi per l'ultimazione dei relativi lavori, rispetto ai previsti 3 anni, che dovranno comunque essere concordati con i competenti Uffici Comunali.

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 e inserita nel titolo abilitativo alla realizzazione delle medesime.

#### **Art. 12 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 dell'Amministrazione Comunale, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica e all'approvazione del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse.

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

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

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo 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 e suoi eventuali aventi causa, sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire, al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore, ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

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

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

Previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, 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.

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, sempre che le opere realizzate non vengano contestate.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle relative al verde pubblico meglio specificato al seguente art. 14, 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 manutenzione di dette opere, resterà a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale, ad esclusione della vasca di laminazione delle acque meteoriche, in conformità a quanto previsto al precedente articolo 9.

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

### **Art. 13 CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà 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 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/dei certificato/i* di collaudo definitivo di cui al successivo art.20.

#### **Art.14 REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO PREVISTO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa si impegnano alla realizzazione del verde sull'area di cessione, come da progetto esecutivo. In particolare, le parti danno atto che, data la consistente differenza di quota tra Via dei Gonzaga e l'attuale piano di campagna, nonché le quote previste in progetto, la realizzazione dell'area a verde dovrà prevedere il livellamento della stessa, fino a raggiungere una congrua quota rispetto alla viabilità esistente, la semina a prato e la piantumazione, secondo quanto verrà meglio dettagliato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Il richiedente il Permesso di Costruire dovrà comunicare al Responsabile dell'intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 12 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 abilitativo 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.

Distintamente dalle tempistiche previste per le altre opere di urbanizzazione, si prescrive che le opere a verde siano completate nei due anni successivi dalla data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

## **Art. 15 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

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

## **Art. 16 - GARANZIE FINANZIARIE**

*A garanzia della monetizzazione del verde pubblico il soggetto attuatore, contestualmente alla stipula della presente convenzione, presta fideiussione bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari a Euro 70.830,00 (Euro settantamilaottocentotrenta/00).*

*Le parti danno atto che nel caso non fosse ottemperato quanto previsto al successivo art.21, 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, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla escussione della fideiussione prestata senza che il soggetto attuatore abbia nulla da eccepire al riguardo.*

*In applicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale I.D.397 del 21/10/2015, il soggetto attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente Convenzione, si impegna a prestare, al momento del ritiro del permesso di costruire delle relative opere di urbanizzazione, fideiussione a favore del Comune di Reggio Emilia o polizza cauzionale rilasciata dalle imprese autorizzate, pari al 30% (trenta per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quantificato indicativamente in Euro 274.234,00 come risulta dalla relazione finanziaria allegata al PUA, da meglio definirsi sulla base del computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture al servizio dell'insediamento e verde pubblico.*

Con le medesime modalità di cui al comma precedente, il soggetto attuatore si impegna a prestare fideiussione pari al 100% del costo di realizzazione del verde pubblico, di cui al precedente art. 14, *quantificato indicativamente in Euro 283.830,00 come risulta dalla relazione finanziaria allegata al PUA, da meglio definirsi sulla base del computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture al servizio dell'insediamento e verde pubblico.*

Inoltre, il soggetto attuatore si impegna a prestare fideiussione a favore del Comune di Reggio Emilia o polizza cauzionale rilasciata dalle imprese autorizzate, al momento del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria, per la realizzazione della bretella di collegamento a Viale Città di Cutro, per un importo pari al 30% del costo dell'opera ad eventuale congruaggio della fideiussione di cui al precedente comma 2.

Nei contratti fidejussori che *dovranno garantire gli impegni dell'attuatore fino alla scadenza del piano stesso e 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 del C.C. secondo comma e l'Istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

#### **Art. 17- CESSAZIONE / RIDUZIONE DELLE GARANZIE PRESTATE**

La garanzia finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16, 2° comma, cesserà ad avvenuto pagamento di quanto previsto all'art. 13, 1° comma della presente Convenzione e ad avvenuto collaudo e presa in carico delle stesse e alla cessione/costituzione di servitù di uso pubblico come sopra previsto.

*In relazione a quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale citata al precedente art.16 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 fideiussioni prestate a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione, nella percentuale che sarà indicata dai suddetti uffici competenti, in relazione agli stralci funzionali approvati.*

*La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico cesserà alla presa in carico delle opere realizzate e rispettati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.*

*La garanzia finanziaria relativa alla monetizzazione del verde pubblico cesserà al pagamento del corrispettivo dovuto, che avverrà al ritiro del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto al precedente art. 16 della presente convenzione.*

#### **Art. 18 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO**

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa 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, secondo quanto stabilito nelle Norme Tecniche del PUA in oggetto.

Le parti danno atto che il Comune e il soggetto attuatore, definito il Piano di Azione per l'attuazione del Masterplan inerente l'Area Nord della Città, hanno attivato un percorso di confronto al fine di verificare quali contenuti del predetto Piano di Azione fossero da recepire, in tutto o in parte, all'interno delle progettazioni del PUA. Si precisa che l'attivazione di tale confronto ha comportato la definizione della progettazione inerente il secondo accesso al comparto.

## **Art. 19 - ESECUZIONE DELL'INTERVENTO E RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI**

Il rilascio del titolo abilitativo alla costruzione degli edifici previsti nel Piano, potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

*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, già in parte graficizzate nelle tavole di PRG ed elencate al precedente articolo 9, che il soggetto attuatore del presente PUA si impegna a realizzare.*

## **Art. 20 - AGIBILITÀ' DEI FABBRICATI**

L'agibilità dei fabbricati previsti dal progetto 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.

## **Art. 21 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA**

Il soggetto attuatore si impegna a richiedere titolo abilitativo 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.

## **Art. 22 - RAPPORTI TRA IL SOGGETTO ATTUATORE STIPULANTE ED I SUOI 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, il soggetto attuatore potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri ed obblighi di cui alla presente Convenzione. In questo caso il soggetto attuatore che stipula la presente Convenzione resta solidalmente responsabile nei confronti del Comune di Reggio Emilia di tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad una alienazione unitaria e globale dei lotti oggetto della presente Convenzione, potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti 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 e in particolare, in relazione alle manutenzioni delle opere realizzate, quanto previsto al precedente art.9 della presenta convenzione.

#### **Art. 23 - ONERI E SPESE**

La presente Convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dal soggetto attuatore che ne curerà la registrazione e la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del soggetto attuatore.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree di *cessione e/o di costituzione di servitù ad uso pubblico*, sono a carico del soggetto attuatore che invoca a proprio favore i benefici fiscali vigenti.

#### **Art. 24 - 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. 25 - SANZIONI**

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

Inoltre il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni 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 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 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.13.

*d) mancata presentazione 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 come previsto al precedente articolo 16.*

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 progetto di PUA. Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa, proprietario delle aree, autorizza, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.