

BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DI PDC CONVENZIONATO ALL'INTERNO DI PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 1, LETTERA B) DELLA L.R. N. 24/2017 RELATIVO AL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE DELL'AZIENDA MEDICI ERMETE E FIGLI S.R.L.

Il giorno _____ il mese _____ dell'anno 2020, in Reggio Emilia,

tra _____ domiciliata per la carica presso il Comune di riferimento, la quale dichiara di intervenire al presente Atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n°1, codice fiscale e P. IVA 0014592035, e ciò nella sua qualità di Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana, a questo atto autorizzata dall' Atto del Sindaco in data _____ con atto P.G. n. _____;

e

- il Sig. Medici Giorgio, nato a _____, C.F. _____, residente a _____, in qualità di:

- legale rappresentante della società Medici Ermete & Figli S.r.l. con sede a Reggio Emilia in via I. Newton n.13/A, 42124 Reggio Emilia (RE), iscritta nel Registro Imprese di Reggio Emilia al n. RE-80039 (P. IVA 0126840354), in qualità di proprietaria dei seguenti cespiti immobiliari: al foglio 33, mappali 215, 349, 350, 352.
- persona fisica comproprietaria dei seguenti cespiti immobiliari: al foglio 33, mappale 242, foglio 35, mappali 19, 22 sub 4.

- il Sig. Medici Valter, nato a _____, C.F. _____, residente a _____, in qualità di:

- persona fisica comproprietaria dei seguenti cespiti immobiliari: al foglio 33, mappale 242, foglio 35, mappali 19, 22 sub 4.

- il Sig. Vincenzo Boiardi, nato a _____, C.F. _____, residente a _____, in qualità di:

- rappresentante di Credemleasing – Società per Azioni, p. iva 02623390352, c.f. 00924500358 con sede in Reggio Emilia (RE) in via Mirabello, n. 2, comproprietaria dei seguenti cespiti immobiliari: al foglio 35, mappale 22 sub 5, foglio 35 mappale 24, foglio 35 mappale 179

di seguito indicati come "soggetto attuatore".

Le parti come sopra rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO:

- che la vigente strumentazione per il governo del territorio comunale introdotta dalla Legge Regionale n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" è costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Piano Operativo Comunale (POC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

- che con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 70 del 06/04/2011 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica, entrati in vigore il 25/05/2011 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 77;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 52 del 17/03/2014 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 119 del 23/04/2014, di cui è stata approvata la prima variante con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104 del 06/05/2015;
- che in data 01/01/2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24/2017 sulla tutela ed uso del territorio a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340/2017;
- che in particolare il Capo V della citata legge *“Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti”* disciplina all’art. 53, comma 1, lettera b) il procedimento unico per *“interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all’esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell’area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività”*;
- che l’articolo 53, al comma 2, specifica altresì che *“L’approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente: a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell’opera o intervento secondo la legislazione vigente; b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall’accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;c) [omissis]”*;
- che in data 20/12/2019 la società Medici Ermete e Figli S.r.l., ha inoltrato con PEC in atti al P.G. n. 235998/2019, e successive trasmissioni, la richiesta di avvio del procedimento unico di cui all’art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. n. 24/2017 per ampliare il proprio stabilimento produttivo in variante al PSC e al RUE;
- che in data _____ con deliberazione consiliare I.D. n. ____ del _____, si è preso atto della determinazione conclusiva espressa nel verbale della Conferenza dei Servizi e si è ratificato l’assenso prestato dal rappresentante del Comune di Reggio Emilia nella determinazione stessa in merito alla variante agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (PSC e RUE) nell’ambito del procedimento unico ex art.53 comma1 lett.b) della L.R.24/2017 riguardante il progetto di ampliamento dell’insediamento produttivo esistente della società Medici Ermete e Figli S.r.l. i cui elaborati sono stati modificati a seguito delle conclusioni della Conferenza di Servizi;
- che in data _____ è stato pubblicato sul BURERT l’avviso di avvenuta efficacia delle suddette varianti urbanistiche e conclusione della Conferenza dei Servizi;
- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l’attuazione del PdC in parola, composto dagli elaborati di seguito elencati;

DATO ATTO:

- che il permesso di costruire in atti al P.G. n. 235998/2019 è costituito dagli elaborati cartografici e normativi allegati alla suddetta istanza così come modificati ed integrati a seguito del procedimento unico di cui all’art.53 della LR.n.24/2017;
- che l’Amministrazione Comunale ha acquisito d’ufficio la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Deliberazione Consiliare I.D. n. _____ del _____, pubblicata sul BURERT del _____ di ratifica delle varianti agli strumenti della pianificazione territoriale vigente in conformità ai contenuti della determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento relativo all'ampliamento del complesso produttivo esistente sede della Medici Ermete & Figli S.r.l. in Reggio Emilia, località Gaida, con accesso da via I. Newton n.13/A in Comune di Reggio Emilia.

Il compendio immobiliare di proprietà di proprietà del soggetto attuatore insiste su area censita al foglio 33 mappali 215, 242, 349 e al foglio 35, mappali 19, 22, 24, 179 ed è attualmente destinata dal RUE vigente come ASP3 (Ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali), TREM (Tessuti ricadenti nella via Emilia), nonché ACEM (Asse complementare della via Emilia) e dal PSC come Ambiti Specializzati per attività Produttive secondarie o terziarie totalmente o prevalentemente edificate (ASP) e Ambito di Riqualficazione complesso dell'asse storico della via Emilia (AR) .

L'ampliamento oggetto della presente convenzione insiste su area censita al foglio 33, mappali 350 (parte) e 352, che in virtù della deliberazione consiliare ID n._____ sopracitata sono ora classificati come ASP3 (Ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali) e ACEM (Asse complementare della via Emilia).

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del PdC in atti al P.G. n. 235998/2019, in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni edilizie del RUE vigente e delle leggi regionali vigenti in materia con particolare riferimento all'art. 53 della L.R. 24/2017 ed alla legge regionale 15/2013.

Dati del Permesso di Costruire convenzionato:

Superficie fondiaria Sf in proprietà del soggetto attuatore	mq. 15.196,00
di cui Sf afferente al complesso esistente (ASP3)	mq. 3.298,00
Sf afferente al complesso esistente (TREM)	mq. 7.681,00
Sf afferente all'area in variante (da ASPN1 a ASP3)	mq. 4.217,00
Indice di Utilizzazione fondiaria Uf relativo al De Diritto edificatorio	mq. /mq. 0,66
Superficie complessiva Sc ammessa	mq. 4.959,90
di cui Sc ambito ASP3 (Sf x Uf)	mq. 2.176,68
Sc ambito in variante da ASPN1 a ASP3 (Sf x Uf)	mq. 2.783,22
Superficie complessiva Sc esistente	mq. 5.973,28
di cui Sc ambito ASP3	mq. 480,85
Sc ambito TREM	mq. 5.492,43

Superficie complessiva Sc in progetto (nuovo magazzino)	mq. 1.592,72
di cui Sc ambito ASP3	mq. 1.005,42
Sc ambito in variante da ASPN1 a ASP3	mq. 587,30

A cui si aggiunge:

Superficie complessiva Sc in progetto in ambito TREM	mq. 84,16
--	-----------

afferdente ad intervento aggiuntivo, che rientra nella procedura art.53 (ampliamento laboratorio)

Usi previsti:

C2 – Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.

Parcheeggi di urbanizzazione primaria (P1):

- uso C2: $7140,32 / 100 \times 25 = 1.785,08$ mq (71 p.a.)
- uso A1: $65,02 / 100 \times 40 = 26,01$ mq (1 p.a.)
per un totale di 1.811,09 mq (72 p.a.).

Superficie in progetto:

- uso C2 = 1.775,08 mq (71 p.a.)
- uso A1 = 43,64 mq (1 p.a.) in autorimessa
per un totale di 1.818,64 mq (72 p.a.).

Parcheeggi di urbanizzazione secondaria (P2):

- uso C2: $7140,32 / 100 \times 10 = 714,03$ mq (29 p.a.)
- uso A1: $65,02 / 100 \times 25 = 16,26$ mq (1 p.a.)

per un totale di 730,29 mq (30 p.a.), di cui mq 625,00 in realizzazione (25 p.a.) e mq 73,29 da monetizzare.

Stalli per biciclette e motocicli:

- 1 posto bici, ogni 2 posti auto = 12 stalli (mq 12,00)
- 1 posto motociclo, ogni 2 posti auto = 13 stalli (mq 26,00)

N° addetti = 33 persone, di cui n.16 addetti alla produzione e n.17 impiegati negli uffici

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

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

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

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

_____ e trascritta in data _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del PdC in atti al P.G. n. 235998/2019".

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 C.C, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PdC, fermo restando che le aree oggetto di variante non potranno essere oggetto di frazionamento e di successiva lottizzazione e vendita in conformità al progetto edilizio in atti al P.G. n. 235998/2019 e seguenti del 20/12/2019 per un periodo di anni 5 decorrenti dalla stipula della presente convenzione.

Qualora il Comune verifichi la sussistenza di una o più cause che danno luogo alla comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del promittente acquirente, comunica al soggetto attuatore che qualora venga perfezionata la compravendita, la presente convenzione si risolverà di diritto.

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

Ai sensi della legislazione vigente, il soggetto attuatore, per la realizzazione delle opere correlate al PdC in atti al P.G. n. 235998/2019 del 20/12/2019, si obbliga nei confronti del Comune:

- a costituire servitù di uso pubblico sull'area destinata a parcheggi di tipo P2 e relativa viabilità di accesso ad essi (via Castagnetti), di cui al successivo art. 7;
- a cedere gratuitamente le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), di cui al successivo art. 8;
- a corrispondere i seguenti contributi:
 - contributo straordinario, di cui al successivo art. 9;
 - monetizzazione dei parcheggi di tipo P2, come previsto dal successivo art.10;
 - contributo di costruzione, di cui al successivo art.18;
- a progettare e realizzare le seguenti opere:
 - le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) con le modalità e le tempistiche di cui al successivo art. 6;
 - dotazioni ecologico-ambientali, nella fattispecie la fascia di ambientazione lungo il perimetro nord ed ovest dell'intervento con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.6;
 - ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) eventualmente danneggiate nel corso dei lavori di realizzazione dell'ampliamento;
- ad assumere i seguenti costi:
 - costi relativi alle operazioni catastali e ogni spesa, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;
 - costo, di cui all'art.16;
 - costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo art.21;
 - a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 19.

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

La presente convenzione ha una validità di anni 5 a decorrere dalla stipula della stessa.

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegnano:

- a stipulare la presente convenzione entro 30 giorni dalla pubblicazione sul BURERT dell'avvenuta approvazione della variante urbanistica di cui alla deliberazione consiliare I.D. n. _____ del _____ e comunque prima del rilascio del PDC, pena l'annullamento delle previsioni di variante urbanistica di cui alla sopracitata deliberazione;
- a ritirare il permesso di costruire entro e non oltre i 120 gg dalla notifica di rilascio;
- a dare inizio ai lavori di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere di sistemazione, piantumazione e arredo delle dotazioni ecologico-ambientali, da realizzarsi a loro cura e spese, entro e non oltre mesi 12 mesi dal ritiro del permesso di costruire pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 21;
- ad ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e le opere di sistemazione, piantumazione e arredo delle dotazioni ecologico-ambientali entro il termine massimo di mesi 36 dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 21.

ART. 7 – IMPEGNO/COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E PARCHEGGI DI USO PUBBLICO (P2)

Contestualmente alla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore costituisce servitù di uso pubblico a favore del Comune sulle aree destinate a parcheggi di tipo P2 e sulla relativa viabilità di accesso ad essi (via Castagnetti), come identificate negli elaborati grafici "AR.SP.08 – Verifica indici urbanistici, P1 – P2" e "AR.SP.16 – Piano particellare aree soggette a servitù di uso pubblico/cessione", allegati al PdC in atti al P.G. n. 235998/2019 del 20/12/2019, e attualmente censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 33 mappale 242 (parte) e al foglio 35 mappale 179 (parte) estese complessivamente per una superficie di mq. 1.378,57.

L'atto di costituzione di servitù dovrà essere perfezionato con apposito atto notarile, previo ulteriore frazionamento, per la puntuale identificazione delle aree, a cura e spese del soggetto attuatore e suoi aventi causa.

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e suoi aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree sopracitate.

Rimane a carico dell'Amministrazione Comunale la fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione, le operazioni di pulizia e sgombero neve e la manutenzione dei sottoservizi, che sarà in capo ai relativi soggetti gestori che operano in regime di esclusiva.

ART. 8 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

Le parti danno atto che il PdC prevede l'ampliamento del marciapiede esistente sulla Via Emilia e pertanto il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree attualmente censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 35 mappale n. 179 (parte) estese complessivamente mq. 46,78, come identificate negli elaborati grafici "AR.SP.08 – Verifica indici urbanistici, P1 – P2" e "AR.SP.16 – Piano particellare aree soggette a servitù di uso pubblico/cessione", allegati al PdC in atti al P.G. n. 235998/2019 del

20/12/2019, previo frazionamento delle aree a cura e spese del soggetto attuatore e suoi aventi causa.

Le aree oggetto di cessione gratuita al Comune dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

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

La proprietà deve pertanto garantire la piena titolarità e la libera disponibilità delle aree nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, sostenendo le relative spese di cancellazione.

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.

Fino all'avvenuta presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune, restano comunque a carico del soggetto attuatore gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione di opere in tutto o in parte danneggiate in conseguenza dei lavori. Tali interventi devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore, ferma restando per il Comune la possibilità di avvalersi della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 19 della presente convenzione.

La manutenzione delle aree da cedersi, identificate attualmente al foglio 35 mappale n. 179 (parte), sarà a carico del Comune a partire dalla formale presa in carico delle stesse, che avverrà solo una volta che siano ottemperate le seguenti condizioni:

- cessione delle aree;
- collaudo delle opere.

ART. 9 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO PREVISTO DALL' ART.16 DEL DPR 380/2001

Il contributo di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001 è stato calcolato in € 3.817,45, utilizzando l'allegato A) alla delibera CC I.D. n. 78 del 16/07/2018, come individuato nella relazione "P.C. ON -Prospetto Calcolo Oneri".

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore versa al Comune tale somma, che verrà destinata dal Comune di Reggio Emilia alla realizzazione di opere/lavori per la frazione di Gaida a cura del comune.

ART. 10 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI DI TIPO P2

Le aree destinate a parcheggi di uso pubblico di tipo P2, che competono all'intervento di ampliamento della società Medici Ermete e Figli S.r.l. e che non vengono realizzate ma monetizzate, assommano a complessivi mq. 73,29.

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare complessivo di euro/mq 171,10, di cui euro/mq 85,00 X 0,66 = 56,10 euro/mq come costo dell'area e euro/mq 115,00 per la realizzazione dei parcheggi, così come previsto dagli appositi provvedimenti.

Il fabbisogno di parcheggi P2 per l'intervento di ampliamento corrisponde a:

$$\text{uso A1} = 65,02 / 100 \times 25 = 16,26 \text{ mq}$$

uso C2 = $7.140,32 / 100 \times 10 = 714,03$ mq

per un totale di 730,29 mq, di cui da monetizzare 73,29 mq

Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente: mq 73,29 x euro/mq 171,10 = € 12.539,41

La suddetta somma deve essere corrisposta contestualmente alla stipula della presente convenzione, a titolo di monetizzazione, in luogo della realizzazione delle aree a parcheggio.

ART. 11 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Le parti danno atto che l'intervento di ampliamento di cui al progetto relativo al Permesso di Costruire in atti a P.G. n. 235998/2019 del 20/12/2019 non comporta la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a scomputo oneri.

Il soggetto attuatore, a propria cura e proprie spese, in conformità al progetto esecutivo ed alle richieste specifiche emerse in sede di Conferenza dei Servizi, si obbliga alla:

- a) riorganizzazione della viabilità di accesso allo stabilimento (via Castagnetti), comprendete la realizzazione di segnaletica orizzontale e verticale, del percorso pedonale, degli stalli per cicli e motocicli, dell'illuminazione pubblica e la predisposizione dei punti per la ricarica elettrica;
- b) realizzazione dei parcheggi pubblici P2 a servizio dell'insediamento;
- c) allargamento del tratto di marciapiede esistente sull'asse storico della via Emilia.

Il soggetto attuatore, sempre a propria cura e proprie spese, in conformità al progetto esecutivo ed alle richieste specifiche emerse in sede di Conferenza dei Servizi, si obbliga a realizzare le seguenti opere interne al comparto:

- d) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- e) la rete fognante e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- f) la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia;
- g) la circolazione interna al lotto, gli spazi e i percorsi pedonali e la relativa segnaletica;
- h) la sistemazione e piantumazione di una fascia di ambientazione lungo il perimetro nord ed ovest del comparto;
- i) la realizzazione di un nuovo tratto di cancellata sul fronte dell'asse storico della via Emilia e la contestuale piantumazione di verde di arredo (siepatura e alberature);
- l) depuratore;
- m) tutte le opere che risultassero necessarie per l'allacciamento alle infrastrutture esistenti, comprese le eventuali opere di adeguamento delle reti tecnologiche di interesse generale che si rendessero necessarie in considerazione del carico insediativo previsto;
- n) la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Qualora le aree necessarie all'allacciamento alle reti preesistenti siano di proprietà comunale, il Comune si impegna a renderle immediatamente disponibili per il periodo necessario alla realizzazione delle stesse e autorizza il soggetto attuatore ad eseguire le stesse.

ART. 12 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'art.11, lettere d), e), f) ed i relativi allacciamenti sono riservati per disposizione normativa o convenzionale agli Enti e

soggetti preposti, che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano la progettazione esecutiva, il collaudo tecnico e funzionale e la manutenzione.

In particolare, per quanto riguarda il riposizionamento del tratto fognario all'interno dell'area di progetto, si rimanda agli Enti competenti per l'espressione di parere.

La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo delle opere eseguite in regime di esclusiva sono di norma soggetti ai medesimi termini temporali previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

Sarà obbligo del soggetto attuatore del PdC curare il coordinamento con gli Enti e i soggetti preposti ai fini del rispetto dei suddetti termini.

Qualora, preliminarmente o contemporaneamente all'intervento degli Enti e dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari lavori murari, lavori accessori di altro tipo o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti a cura e spese del soggetto attuatore del PdC con le stesse modalità previste per le altre infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

Qualora il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o rilasciata specifica certificazione a cura dei soggetti preposti, i relativi oneri sono a carico del soggetto attuatore del PdC.

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

ART. 13 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) sono definite dagli elaborati del PdC convenzionato in oggetto, fatte salve le opere in regime di esclusiva da progettarsi da parte degli Enti gestori dei pubblici servizi di cui all'art.12.

Il progetto esecutivo é stato redatto in ottemperanza:

- alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;
- alle prescrizioni previste dalla determina conclusiva della Conferenza dei Servizi;
- ai capitolati speciali d'appalto del Comune e degli Enti e soggetti titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle normative tecniche e ai regolamenti approvati relativi ad ogni tipologia di opera od impianto in vigore al momento della realizzazione delle opere.

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

I prezzi unitari utilizzati per la redazione del Computo Metrico Estimativo sono desunti dal Prezzario della Camera di Commercio di Reggio Emilia e ad essi riconducibili.

Per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino.

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

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa dovranno provvedere a consegnare su supporto informatico, secondo le modalità che il Comune indicherà, il progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e, una volta terminato l'intervento, dovranno produrre al Comune, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere come costruite.

Le parti danno atto inoltre che sarà nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione", scelto fra i tecnici del Comune, a cui competeranno le

attività tecnico-amministrative relative alla verifica e all'approvazione del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse. Tale Responsabile terrà i contatti con i professionisti incaricati 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.

ART. 14 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

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

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo al soggetto attuatore e ai suoi successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne al PdC, con particolare attenzione alla salvaguardia del suolo agricolo, in caso di interventi limitrofi al territorio rurale.

Si prescrivono in particolare la rimozione tempestiva dei depositi di materiali quando non più necessari, la copertura dei materiali polverosi al fine di evitarne lo spargimento, la copertura di scavi, pozzetti e contenitori al fine di evitare raccolte d'acqua piovana, lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia delle strade di accesso al cantiere qualora siano state imbrattate per effetto dello stesso, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 22. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

Il soggetto attuatore e i suoi successori e aventi causa si obbligano altresì alla manutenzione di manufatti, alberature e quant'altro non sia previsto in demolizione o rimozione, allo scopo di preservarli in stato di decoro e sicurezza.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per la presentazione della SCEA relativa all'agibilità dei fabbricati.

ART. 15 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

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

Al rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) dovrà inoltre essere indicato il nominativo del Responsabile Coordinatore alla Sicurezza, nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso dell'opera compete al Collaudatore, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo non autorizzate dal Comune. Il collaudatore in corso d'opera e finale delle opere di cui all'oggetto sarà tenuto a monitorare e seguire i lavori rendicontando al Comune sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze, per le eventuali sanzioni o penali.

Il Comune, nella persona del Responsabile del Procedimento, si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere anche direttamente oltre che tramite il Collaudatore incaricato.

Sono a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal Collaudatore;
 - all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli Enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
 - alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- e, in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare a regola d'arte e rendere funzionali e collaudabili le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1).

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

L'agibilità dei fabbricati potrà essere assentita solo a seguito del collaudo delle infrastrutture al servizio dell'insediamento. Solo in via eccezionale, previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, l'agibilità potrà essere assentita anche a seguito della predisposizione, da parte del Collaudatore, di un verbale che attesti la piena funzionalità delle infrastrutture per l'urbanizzazione ritenute essenziali ai fini della fruizione del fabbricato.

L'importo relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo. La documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazioni.

Il collaudo definitivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime.

La presa in carico da parte del Comune o degli Enti e soggetti preposti delle aree e delle opere previste in cessione o in asservimento di cui ai precedenti artt. 7 e 8, avverrà entro 3 (tre) mesi dal collaudo definitivo. La predisposizione del solo verbale di funzionalità non dà luogo a presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune.

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

Qualora in sede di collaudo vengano accertate difformità nella realizzazione delle opere rispetto ai contenuti del progetto esecutivo, tali da determinarne la non collaudabilità, oppure le opere stesse non vengano ultimate dal soggetto attuatore nei tempi indicati nel titolo abilitativo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese della ditta attuatrice.

In tal caso i Servizi competenti, riscontrate le difformità e/o i ritardi come da apposito referto tecnico redatto a cura del Collaudatore, provvederanno ad applicare le penali di cui al successivo art. 21.

ART. 16 – CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo correlato al presente atto, dovrà corrispondere al Comune una somma pari al 3% (tre per cento) dell'importo delle opere per l'infrastrutturazione dell'insediamento. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e

compensi sostenuti dal Comune e connessi alle attività e agli incarichi del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, gli attuatori dovranno provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 15.

ART. 17 - REALIZZAZIONE DEL VERDE DI COMPARTO

Nell'ambito del progetto edilizio in atti al P.G. n. 235998/2019 sono ricompresi gli obblighi di sistemazione, piantumazione e arredo del verde privato e la fascia di ambientazione lungo il perimetro nord ed ovest del comparto.

Resta inteso che il titolare del titolo abilitativo rimane unico responsabile della area verde del comparto produttivo che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

Le parti danno atto che l'agibilità dei fabbricati potrà essere assentita solo a seguito dell'esatta esecuzione e collaudo delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e della realizzazione del verde di comparto come previsto nel presente articolo.

ART. 18 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato:

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, essi sono dovuti in quanto l'intervento edilizio comporta una nuova edificazione con aumento della superficie utile complessiva e gli stessi verranno corrisposti in sede di rilascio del PdC in atti al P.G. n. 235998/2019.

ART. 19 - GARANZIE FINANZIARIE

Il soggetto attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, si obbliga a prestare, al momento del ritiro del Permesso di Costruire le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari a:

a) il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) risultante dall'elaborato "C.M.E - Computo Metrico Estimativo", allegato al progetto di PdC, per un totale di Euro 31.180,93, arrotondati a Euro 31.181,00 (Euro Trentunomilacentottantuno/00) relativi alla sistemazione di via Castagnetti e all'allargamento di tratto di marciapiede prospiciente la via Emilia;

b) il 100% (cento per cento) dell'ammontare complessivo del contributo di costruzione, come risultante dall'elaborato "P.C.ON - Prospetto Calcolo Oneri", allegato al progetto di PdC e comunque come richiesto in sede di rilascio del PdC.

Le fideiussioni dovranno essere rilasciate da una Banca o da una compagnia di assicurazioni di primario rilievo e di comprovata solidità, abilitate ai sensi di legge, per la stipula del relativo contratto. Le fideiussioni bancarie devono essere rilasciate da aziende di credito di cui all'articolo 5 del Regio decreto - Legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche ed integrazioni. In alternativa, può essere presentata polizza assicurativa che deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio

della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348.

A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria.

Nel contratto fideiussorio, che dovrà essere depositato 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 dal soggetto attuatore 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. 20 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

La garanzia finanziaria relativa alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) di cui al precedente art. 19 lett.a) verrà svincolata 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. 16;
- b) avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere garantite;
- c) avvenuta cessione gratuita/constituzione servitù di uso pubblico delle aree e delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a favore del Comune tramite successivo atto notarile.

La garanzia finanziaria relativa al pagamento del contributo di costruzione di cui al precedente art. 19 lett.b) verrà svincolata con formale comunicazione del Comune, solo ad avvenuto pagamento dell'intero contributo di costruzione.

ART. 21 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

Fermo restando quanto previsto all'art.6 comma 2, primo alinea, il Comune applica le seguenti penali ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 del Codice Civile, salva la risarcibilità di ogni maggior danno:

- a) Il mancato inizio dei lavori di realizzazione delle infrastrutture a servizio dell'insediamento nei termini di cui al precedente art. 6 comma 2, terzo alinea, comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore dei lavori stessi, per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 19 lett a) per la realizzazione delle opere.
- b) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) nei termini di cui al precedente art. 6 comma 2, quarto alinea, comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 19 lett a) per la realizzazione delle opere.

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

ART. 22 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt. 1453 e segg. C.C., si darà luogo alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 14 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare al soggetto attuatore una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, il soggetto attuatore autorizza fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche e si obbliga a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto dal precedente art. 21, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata cessione e/o ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) entro il termine della validità della convenzione, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;

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

c) mancato pagamento dell'eventuale conguaglio di cui all'art. 16.

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere pubbliche o di uso pubblico mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nell'ambito dell'intervento del PdC. Il soggetto attuatore, proprietario delle aree, autorizza ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

ART. 23 - CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, trovano applicazione le disposizioni della normativa vigente, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

ART. 24 - ONERI E SPESE

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

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

Per il Comune di Reggio Emilia

Per la società Medici Ermete e Figli S.r.l.

Sig. Medici Valter

Per la società Credemleasing – Società per Azioni

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C., le clausole contenute negli artt. della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto

Per la società Medici Ermete e Figli S.r.l.

Sig. Medici Valter

Per la società Credemleasing – Società per Azioni
