



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

PAIP_PF.1-2 Polo della Moda

Amministrazione Comunale

Sindaco

Marco Massari

Assessore a Rigenerazione Urbana e Sviluppo Sostenibile

Carlo Pasini

Responsabile Unico del Procedimento Urbanistico

Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata

Elisa Iori

Gruppo di Progettazione Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata

Matilde Bianchi con Andrea Anceschi, Giovanna Vellani

Soggetto attuatore

MaxMara Fashion Group



Direttore Generale

Michele Usuardi

Progettazione urbanistica e coordinamento generale



Assetto urbano e paesaggio

FOA Studio Architetti Associati

Elena Stella Ottavia Rusconi con Jacopo Ascari,
Marcello Solanti

Gruppo di Progettazione

Rapporto Ambientale VAS e Impatto acustico

Alfa Solution Spa



Matteo Cantagalli, Luigi Settembrini

Gabriella Alfano, Lorenzo Cervi (TCAA)

Valutazione trasportistica

Polinomia Srl



Stefano Battaiotto, Bianca Bozzi

Progettazione reti tecnologiche e infrastrutturali

Studio Guidetti Serri



Lorenzo Serri con Davide Bica, Francesco Ferraro

Rilievo e assetto catastale

SGT Associati



Silvia Piccinini

Indagini ambientali, geotecniche,

microzonizzazione sismica

Geolog Studio Geologi Associati



Massimo Casali, Mario Mambrini

Gianvito Maria Cassinadri

Indagine archeologica

Archeosistemi



Piera Terenzi

approvazione
elaborato **4**

Schema di convenzione urbanistica

giugno 2025

SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE

**PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO POLO DELLA MODA
ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017
e dell'art. 2.3 e Titolo 8 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1)
del Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente**

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA (PAIP)
DENOMINATO POLO DELLA MODA

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

tra

La Sig.ra Elisa Iori, domiciliata per la carica presso il Comune di cui appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, codice fiscale e P. IVA 00145920351, e ciò nella Sua qualità di Dirigente dello stesso, a questo atto autorizzata ai sensi dell'art. 50 del Dlgs. n. 267/00 e sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 sez. A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi e con Atto del Sindaco in data 31 gennaio 2025 PG. n.28555.

d'ora in poi anche denominata "Amministrazione Comunale" o "Comune"

e

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

d'ora in poi denominato "Soggetto Attuatore"

entrambe, Amministrazione Comunale e Soggetto Attuatore, anche unitamente denominate "parti"

PREMESSO CHE

- in data 21 dicembre 2017 è stata approvata la nuova Legge Urbanistica regionale n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", entrata in vigore il 01.01.2018 che ha abrogato la L.R. n. 20/2000;
- l'art. 3, comma 2, della L.R. n. 24/2017 consente ai Comuni dotati degli strumenti urbanistici predisposti ai sensi della precedente L.R. n. 20/2000, di avviare il procedimento di approvazione di un'unica variante generale, disciplinata dall'art. 3 della L.R. n. 24/2017, diretta a unificare e conformare le previsioni del Piano Strutturale Comunale, (PSC) Piano Operativo Comunale (POC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai contenuti del Piano Urbanistico Generale (PUG);
- il Comune di Reggio Emilia ha avviato formalmente il processo di pianificazione prescritto dalla L.R. n. 24/2017 con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 201 del 02.12.2019 recante: "*Avvio del Processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente alle disposizioni contenute nella Legge Regionale 21 dicembre 2017 N. 24 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del Territorio e costituzione dell'Ufficio di Piano*";
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 178 del 07.10.2021 è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), completa di tutti gli elaborati costitutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 45, comma 2, della L.R. n. 24/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 79 del 23.05.2022 il Piano Urbanistico Generale è stato adottato ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. n. 24/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 80 del 24.05.2022 è stato approvato il Regolamento Edilizio;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 91 del 08.05.2023 il Piano Urbanistico Generale è stato approvato ai sensi dell'art. 46 comma 6 della L.R. n. 24/2017;

- a seguito di pubblicazione di avviso in data 21.06.2023 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna - parte seconda - n. 164, il Piano Urbanistico Generale è entrato in vigore.

- con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 107 del 09.05.2024 il Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP) è stato assunto;

- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n.87 del 07.04.2025 il PAIP è stato adottato e successivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. [...] del [...]

- le aree censite al catasto terreni alle particelle 85, 271, 272, 319, 320, 321, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 428, 429, 456, 461, 584, 806, 807, 811, 812 PARTE, 923, 957 PARTE, 958 PARTE, 998, 999, 1000, 1001, 1002 (fuori comparto), 1004, del foglio 72 sono poste in Comune di Reggio Emilia e ricadono all'interno dell'area nord, nell'ambito produttivo strategico di Mancasale, nel Polo Funzionale 1 Stazione Alta Velocità Mediopadana, Casello A1- ex Fiera (PF1). Tale polo funzionale è costituito da tre ambiti distinti: Stazione mediopadana, Casello A1, ex Fiere, così come meglio rappresentate nell'elaborato "Disciplina delle trasformazioni" SQ_D.2.1 del PUG vigente. In particolare, il PAIP Polo della Moda, funzionalmente autonomo, si inserisce nel più complesso Luogo "Area Nord" all'interno della quale si snodano i principali poli funzionali, le infrastrutture di maggior rilievo, le porte di accesso alla città: *"I processi di trasformazione in atto su queste polarità urbane prevedono, in molti casi, l'insediamento di funzioni che rivestono un elevato interesse collettivo e in grado di attrarre risorse economiche, umane, culturali. Il termine "polo", vuole proprio sottolineare il fatto che i progetti avviati, in corso o da avviare, dovranno innescare azioni virtuose, le cui positive ricadute possono coinvolgere non solo le aree limitrofe, ma anche l'assetto complessivo della struttura urbana e territoriale, in quanto potenziali catalizzatori di interessi più ampi. In tal senso i poli di area vasta rappresentano, ciascuno nel suo ambito di specializzazione, la punta più avanzata in termini di innovazione e capacità attrattiva di risorse e competenze"* [...].

- dette aree sono classificate nelle tavole del PUG nel seguente modo:

1) al Titolo 8 *"Sistema dei Poli Funzionali"* e all'art. 5.1. degli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1 e negli elaborati SQ_D.2.1; SQ_L.1; SQ_P.1 e SQ_P.5.

- la presente convenzione interessa anche le aree fuori comparto, facenti parte del cd. Perimetro allargato, di cui si prevede la cessione gratuita a favore del Comune di Reggio Emilia e precisamente le aree di cui al foglio 72, particelle 77 e 371.

PREMESSO INOLTRE CHE

La presente convenzione interessa aree ricadenti nel "perimetro urbanistico" del PAIP, nonché aree esterne al predetto perimetro urbanistico, definito quale "perimetro allargato" del PAIP, in quanto interessate da cessioni e/o interventi urbanizzativi connessi alla riqualificazione dell'area.

All'interno del "perimetro urbanistico" del PAIP ricadono le seguenti aree:

- aree di proprietà del Soggetto Attuatore censite al catasto terreni al foglio 72, particelle 85, 319, 320, 321, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 429, 461, 584, 806, 807, 811, 812 PARTE, 923, 957 PARTE, 958 PARTE, 998, 999, 1000, 1001, 1002 (fuori comparto), 1004;

- aree di proprietà di CRPA- SOCIETÀ CONSORTILE P.A. censite al catasto terreni al foglio 72 particelle 428, 456;

- aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale censite al foglio 72, particelle 271 e 272.

All'interno del "perimetro allargato" del PAIP interessato dalla presente convenzione, ricadono le seguenti aree di proprietà:

- aree di proprietà del Soggetto Attuatore censite al catasto terreni al foglio 72, particelle 77 e 371;

- area di proprietà del Soggetto Attuatore censita al catasto terreni al foglio 72 particella 1002.

[...]

Tutti i predetti immobili sono pervenuti alle predette Società in forza dei seguenti atti:

[...]

DATO ATTO, INOLTRE, CHE

- il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Reggio Emilia, in data 12.04.2024 con PEC PG n.2024/99200, ai fini della sua adozione e approvazione il progetto di Piano Attuativo di Iniziativa pubblica (PAIP) ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 2.3 e Titolo 8 degli indirizzi Disciplinari (elab. SQ_D.1) del PUG vigente per intervenire sulle aree sopraccitate;
- devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per l'attuazione del PAIP in parola, per il quale si fa espresso riferimento agli elaborati di progetto, che formano parte integrante e sostanziale della Deliberazione di Consiglio Comunale ID n.[...] del [...] di approvazione del Piano, e qui di seguito elencati:

Dichiarazione di sintesi

1 Relazione illustrativa

1.1 Quadro Sinottico di coerenza strategica e progettuale all'Addendum di Accordo territoriale

2 Documentazione fotografica_viste generali

3 Norme di attuazione (NdA)

4 Schema di convenzione urbanistica

5 Cronoprogramma d'intervento

6 Relazione economico-finanziaria

7.1 Relazione di compatibilità geologica, idrogeologica

7.2 Relazione sismica, comprensiva di analisi e approfondimenti di microzonazione

8 Piano di caratterizzazione ambientale

9 Relazione archeologica

10.1 ValSAT_Rapporto Ambientale

10.1.1 Analisi di coerenza interna e Valutazione ambientale del Piano

10.2 ValSAT_Sintesi non tecnica

10.3 Matrice di valutazione del PAIP

10.4 Studi di mobilità

10.4.1 Studio di mobilità – Documenti integrativo

10.5 Previsione di clima/impatto acustico

10.6 Verifica preliminare ostacoli alla navigazione aerea

11 Relazione idraulica

Tavole descrittive

12 Inquadramento territoriale

13 Perimetrazione PAIP

14.1 Inquadramento urbanistico

14.2 Inquadramento urbanistico

15 Inquadramento catastale e assetto per fogli e proprietà

- 16.1** Rilievo morfologico-topografico del PAIP
- 16.2a** Rilievo edifici esistenti e foto prospettiche
- 16.2b** Rilievo edifici esistenti e foto prospettiche
- 16.2c** Rilievo edifici esistenti e foto prospettiche
- 17** Rilievo sottoservizi e reti tecnologiche esistenti

Tavole prescrittive-progettuali

- 18.1** Assetto urbano_ripartizione funzionale
- 18.1.1** Assetto urbano_regime di proprietà
- 18.1.2** Assetto urbano__elementi strutturanti, prefigurativi, prescrittivi
- 18.2** Assetto urbano_esemplificazione delle fasi-modalità attuative
- 19.1** Prefigurazione assonometrica
- 19.2** Prefigurazione assonometrica_scenari planivolumetrici e profili di progetto
- 20** Planimetria indicativa di progetto_esemplificazione delle fasi-modalità attuative
- 21** Struttura del verde e del paesaggio_esemplificazione
- 22.1** Prefigurazione di inquadramento_vista da Sud a volo d'uccello
- 22.2** Prefigurazione di inquadramento_vista da Nord a volo d'uccello
- 23.1** Reti tecnologiche e infrastrutturali - linee elettriche, pubblica illuminazione, telefonia
- 23.2** Reti tecnologiche e infrastrutturali - acque bianche, acque nere
- 23.3** Reti tecnologiche e infrastrutturali - acqua e gas
- 24.1** Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo rotatoria, via Aldo Moro
- 24.2** Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo P2, via Aldo Moro
- 24.3** Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo P2, via Filangieri
- 24.3.1** Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo P2, via Filangieri – Integrazione
- 24.4** Opere di urbanizzazione - Relazione tecnica opere di urbanizzazione
- 25.1** Opere fuori comparto - Planimetria e particolari costruttivi, illuminazione via Filangieri
- 25.2** Opere fuori comparto - Calcoli illuminotecnici, via Filangieri
- 25.3** Opere fuori comparto - Relazione tecnica, via Filangieri
- 25.4** Opere fuori comparto - Planimetria e sezione tipo, riqualificazione via Majorana/via Raffaello
- 25.5** Opere fuori comparto - Relazione tecnica e calcoli illuminotecnici, riqualificazione via Majorana/via Raffaello
- 25.6** Opere fuori comparto - Planimetria e sezione tipo percorso ciclopeditone via Filangieri/via G. Maramotti
- 25.7** Opere fuori comparto - Relazione tecnica
- 26.1** Opere di urbanizzazione - Adeguamento ramo rotatoria intersezione via dei Trattati di Roma - via Lama

- L'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia di cui al D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni e richiesta dal Protocollo di legalità sottoscritto dal Sindaco del

Comune di Reggio Emilia e dal Prefetto di Reggio Emilia il 19/11/2015, e integrato dall'addendum approvato dalla Giunta Comunale il 11/11/2021 con atto ID n. 197.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del PAIP ID. n.[...] del [...] costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, unitamente agli allegati alla predetta deliberazione, con particolare riferimento alla Norme di Attuazione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

2.1. La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Piano Attuativo di iniziativa Pubblica (PAIP - *"Polo della Moda"*), composto dagli elaborati elencati nel preambolo che precede il presente articolato, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere e accettare.

2.2. Il Soggetto Attuatore è proprietario dell'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento, che a seguito del tipo di frazionamento n° [...] del [...] è censita al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 72, mappali 85, 319, 320, 321, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 429, 461, 584, 806, 807, 811, 812 PARTE, 923, 957 PARTE, 958 PARTE, 998, 999, 1000, 1001, 1004, di estensione pari a 126.772 mq. catastali;

2.3. All'interno del comparto sono inoltre presenti aree appartenenti al patrimonio disponibile del Comune, e precisamente le aree censite al foglio 72 mappali 272 e 271 di estensione pari a 3.371 mq. catastali, inseriti all'interno del Piano delle alienazioni approvato con Delibera di Consiglio Comunale ID. n.270 del 17.12.2024 per le quali è stato stimato il valore di acquisizione della capacità edificatoria con atto PG n.70772 del 21/03/2024. Con la presente convenzione tali aree vengono trasferite al Soggetto Attuatore unitamente ai relativi diritti edificatori, come previsto dal successivo articolo 14.

2.4. All'interno del comparto sono inoltre presenti aree di proprietà di CRPA- SOCIETÀ CONSORTILE P.A., e precisamente le aree censite al foglio 72, mappali 428 e 456, di estensione pari a 359 mq. catastali disciplinate al successivo articolo 4.9.

2.5. Tra le aree presenti all'interno del perimetro urbanistico del PAIP rientrano anche le aree interessate da parcheggi di tipo P2 che si attestano su Via Filangieri e in parte su Via Moro (censiti al foglio [...], mappali [...]) relativi a immobili esterni al perimetro urbanistico del PAIP, disciplinate dal successivo articolo 28.

2.6 La presente convenzione ha per oggetto altresì la cessione gratuita a favore del Comune di Reggio Emilia e precisamente le aree di cui al foglio 72, particelle 77 e 371, posti fuori comparto e facenti parte del cd. Perimetro allargato.

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

3.1. La redazione del PAIP in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni del PUG approvato e vigente ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017.

3.2. I dati del PAIP sono individuati all'art. 5 delle NdA, cui si rinvia e che di seguito sinteticamente si riportano:

Superficie St dell'intervento =	mq. 167.377
Superficie territoriale St urbanistica =	mq. 132.697
Superficie territoriale urbanistica St catastale =	mq. 130.502
Superficie territoriale urbanistica St in proprietà del Comune =	mq. 3.360,3
Superficie territoriale urbanistica St catastale in proprietà del Comune =	mq. 3.371
Superficie territoriale urbanistica St in proprietà del Soggetto Attuatore =	mq. 129.001,4

Superficie territoriale urbanistica St catastale in proprietà del Soggetto Attuatore =	mq. 126.772
Superficie territoriale urbanistica St in proprietà di CRPA =	mq. 335,5
Superficie territoriale urbanistica St catastale in proprietà di CRPA =	mq. 359
St di riferimento per l'applicazione dell'indice VT =	mq. 132.697
VOLUME TOTALE VT massimo realizzabile = St x 6 mc/mq =	mc. 796.182
VT in attuazione =	mc. 622.500
Indice di Utilizzazione territoriale Ut relativo al VT =	mc./mq. 4,69
Superficie utile (SU)	mq. 47.000
Servizi e Verde Pubblico SVP + P2 = minimo 25 % della St =	mq. 33.174
Servizi e Verde Pubblico SVP + P2	mq. 35.025
- SVp realizzato	mq. 1.991
- SVp da monetizzare	mq. 23.475
- Parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) (10 mq/100 mq SU)	mq. 4.700
- di cui da realizzarsi	mq. 2.658
- di cui da monetizzare	mq. 2.042
- Parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) insediamenti esistenti	mq. 4.859
- Parcheggi di urbanizzazione pertinenziale (P1) (25 mq/100 mq SU)	mq. 11.750
N° addetti =	980

Usi previsti: le destinazioni d'uso ammesse, nel seguito meglio specificate, sono le seguenti:

- attività produttive compatibili;
- attività terziarie, culturali e di servizio (massimo 20%);
- attività di ricerca, con laboratori, incubatori e spin-off di imprese per lo sviluppo di progetti finalizzati al trasferimento tecnologico, all'innovazione del territorio e dell'economia reggiana (massimo 20%).

Nello specifico, il PAIP stabilisce che sia possibile insediare le seguenti funzioni di cui all'art. 3, capo B, parte prima del Regolamento Edilizio vigente:

- funzioni produttive manifatturiere e assimilabili di cui alla lettera C) Funzione produttiva dell'art. 3 CAPO B PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio vigente:

- c1, c3

la residenza connessa alle attività insediate è ammessa limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), nella dimensione massima di 175 mq di Sc e comunque in misura non eccedente il 20% della Sc dell'unità produttiva.

Attraverso l'approvazione di un pre-progetto e il reperimento delle relative dotazioni territoriali sono ammesse funzioni di servizio e terziarie di cui alla lettera D) Funzione direzionale dell'art. 3 CAPO B PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio vigente:

- d2, d3, d4, d5.1, d7, d10, d12, d15

3.3. Le parti danno atto che la quantificazione esatta del numero dei parcheggi pertinentenziali verrà verificata in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, sulla base della effettiva Superficie utile richiesta e da realizzarsi.

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

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

4.2. 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 dai medesimi si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.

4.3. 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 per l’attuazione del PAIP “Polo della Moda” stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data _____ e trascritta in data _____, unitamente alle Norme di Attuazione del PAIP e ai relativi documenti, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all’attuazione del PAIP POLO DELLA MODA”*. 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.

4.4. Insieme alla presente Convenzione, le NdA del PAIP e i relativi documenti dovranno essere altresì richiamati come parte integrante, per quanto non materialmente allegati, nei capitolati speciali d’appalto relativi alle opere di urbanizzazione e alle opere relative agli spazi non edificati.

4.5. Il Soggetto Attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PAIP.

4.6. Gli aventi causa a qualsiasi titolo del Soggetto Attuatore e firmatari della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di questi ultimi anche in riferimento alle verifiche antimafia.

4.7. Relativamente alle aree oggetto di cessione gratuita al Comune/asservimento all'uso pubblico, il Soggetto Attuatore, il proprietario e i loro aventi causa si obbligano a mantenerne la titolarità fino alla stipula del relativo atto di trasferimento delle stesse a favore del Comune/asservimento all'uso pubblico. Pertanto, non sono consentiti il frazionamento e l'alienazione di tali aree a favore degli acquirenti delle singole unità edilizie o immobiliari, ferma restando la possibilità dell’alienazione del compendio a soggetti che subentrano nella posizione di Soggetto Attuatore.

4.8. 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 subentrante nella posizione di Soggetto Attuatore, comunica al Soggetto Attuatore che, qualora venga perfezionata la compravendita, la presente convenzione si risolverà di diritto.

4.9. Le parti danno atto che è in corso l’acquisto da parte del Soggetto Attuatore delle aree di proprietà CRPA di cui al foglio 72 particelle 428-456 sulle quali verrà realizzato parcheggio pubblico e verde di ambientazione a servizio dell’insediamento che verrà ceduto gratuitamente al Comune di Reggio Emilia. Tale atto dovrà essere perfezionato prima della stipula della presente Convenzione.

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

5.1. Ai sensi della legislazione vigente, il Soggetto Attuatore, per la realizzazione del presente PAIP, si obbliga nei confronti del Comune:

1) a progettare e realizzare le seguenti opere con le modalità e la tempistica specificate agli articoli successivi della presente convenzione:

- a) le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto individuate come opere pubbliche di interesse generale, così come individuate negli elaborati serie 23, 24 e 25 ;
- b) opere di sistemazione della viabilità esistente ricadenti nel perimetro allargato del PAIP e al di fuori dello stesso :
 - b.1. riqualificazione dell'illuminazione di via Filangieri, dalla rotonda di via Gramsci all'intersezione con via A. Moro, così come individuato nell'elaborato 25.1 del PAIP;
 - b.2. riqualificazione di via Majorana e tratto di via Raffaello dalla rotonda su via Filangieri fino all'intersezione di via Masaccio, così come individuato nell'elaborato 25.4 del PAIP;
 - b.3. realizzazione del collegamento ciclopedonale tra il PAIP in oggetto e lo stabilimento esistente su via Giulia Maramotti Fontanesi, così come individuato nell'elaborato 25.6 del PAIP;
- c) realizzazione della rotatoria su via A. Moro per l'accesso ovest al comparto, così come individuato nell'elaborato 24.1 del PAIP;
- d) la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro il perimetro urbanistico di cui ai successivi artt. 9 e ss.;
- e) le dotazioni ecologico-ambientali rientranti nel verde privato con valenza ecologica (Ve);
- f) tutte le opere di risanamento ambientale delle aree e dei fabbricati eventualmente necessarie per l'esecuzione degli interventi edilizi secondo quanto meglio specificato al successivo art. 12;
- g) il ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle aree a verde pubblico, entro e fuori comparto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi, con particolare attenzione all'asfaltatura del tratto di viabilità di via Filangieri prospiciente il PAIP e al percorso ciclopedonale esistente sul lato nord, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 10.2;
- h) le opere di adeguamento del ramo dell'intersezione viale Trattati di Roma – via Lama, finalizzate alla fluidificazione dei flussi di traffico;
- i) la riqualificazione della fermata esistente del Trasporto pubblico locale presente in via Giulia Maramotti Fontanesi;

2) a cedere gratuitamente:

- le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1);
- le aree per attrezzature e spazi collettivi: verde pubblico SVp non monetizzato;
- le aree censite al catasto terreni particella 371 del foglio 72 attualmente pista ciclopedonale lungo via Filangieri e particella 77 del foglio 72 attualmente area stradale su via Moro;

3) a effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle aree destinate a verde pubblico interne al perimetro urbanistico del PAIP di cui al successivo art.9 , comprensive di quelle su cui realizzare opere di laminazione, qualora necessario;

4) a monetizzare:

- in parte le aree destinate a verde pubblico SVp e parcheggi pubblici di tipo P2 alle condizioni di cui al successivo art. 11;

5) - a corrispondere il saldo dei seguenti contributi:

- l'acquisto di crediti volontari di carbonio di cui al successivo art. 13, qualora ne ricorressero i presupposti;
- il contributo di costruzione di cui al successivo art. 22, al netto dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo;

- ad assumere i seguenti costi:

- costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico-amministrativo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico, di competenza del Comune, di cui al successivo art. 20;
- costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al PAIP;
- spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;
- penali in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo art. 26;
- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 23.

5.2. Le parti concordano fin da ora che, per quanto attiene la realizzazione delle opere ricadenti nel perimetro allargato del PAIP, di cui al precedente punto 1 lett. b), questa dovrà essere confermata e le opere puntualmente identificate, previo parere favorevole da parte del competente servizio comunale, al momento del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PAIP Polo della Moda. In ogni caso, le parti potranno concordemente valutare di procedere all'attuazione per parti delle opere ricadenti nel perimetro allargato, ferma restando la funzionalità e la progressività delle stesse, anche in considerazione della loro sostenibilità rispetto alla "Relazione economico finanziaria" allegata al PAIP.

5.3. L'Amministrazione Comunale acconsente, che le opere di cui al precedente comma 5.1., punto 1), lett. b.2) (riqualificazione di Via Majorana e tratto Via Raffello), qualora confermate e puntualmente identificate, vengano realizzate ai sensi dell'art. 1197 c.c., quale prestazione in luogo del pagamento delle obbligazioni indicate al successivo articolo 11, ovverosia relative alla monetizzazione dei parcheggi pubblici di tipo P2, alla parziale monetizzazione del verde pubblico SVp, nonché al corrispettivo per l'acquisto dell'area di proprietà comunale e dei relativi diritti edificatori di cui al successivo articolo 14. I costi relativi alla suddetta riqualificazione, nella misura eccedente gli importi relativi alle predette monetizzazioni e al costo di acquisto dell'area e dei relativi diritti edificatori, potranno essere scomputati dal contributo di costruzione di cui al successivo articolo 22. Le Parti convengono che l'importo massimo degli interventi di riqualificazione di via Majorana che saranno eseguiti dal Soggetto Attuatore non potrà comunque eccedere quello indicato ai successivi articoli 11 e 14 e la eventuale quota residua di scomputo dal contributo di costruzione.

5.4 Per quanto attiene le misure migliorative da ricondursi all'art.20 della L.R. 24/2017 riguardanti la matrice di sostenibilità ambientale, il Soggetto Attuatore si obbliga:

a) in fase di attuazione dell'intervento a realizzare a propria cura e spese le misure migliorative tratte dal capitolo 9 dell'elaborato 10.1 ValSAT - Rapporto Ambientale, per quanto concerne le matrici ENERGIA e CLIMA e FLORA FAUNA E BIODIVERSITÀ, le specifiche numeriche di assolvimento delle prestazioni ambientali dovranno essere verificate in sede di progettazione esecutiva sulla base del fabbisogno effettivo, nel rispetto dell'obiettivo prestazionale al fine della riduzione degli impatti ambientali potenzialmente negativi;

b) prima dell'insediamento delle attività:

- ad attivare la figura del Mobility Manager, applicando politiche aziendali a sostegno e promozione della mobilità sostenibile dei dipendenti;

- a promuovere e partecipare attivamente e unitamente alle iniziative di Confindustria volte a creare un servizio di trasporto dedicato, congiuntamente alle principali aziende insediate a Mancasale.

Tali interventi dovranno essere rendicontati all'Amministrazione Comunale.

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

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

6.2. Il Soggetto Attuatore, per sé e per i e i suoi aventi causa, si impegna a:

a) richiedere entro mesi 12 dalla stipula della presente convenzione, i titoli abilitativi alla realizzazione delle infrastrutture (U1, P2, SVp) sia del perimetro urbanistico che di quello allargato facenti parte del primo

stralcio, pena l'applicazione delle misure di cui ai successivi articoli 26 e 27, qualora vi siano opere pubbliche di interesse generale.

b) ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), al verde pubblico non monetizzato, il tutto entro il termine massimo di mesi 36 (trentasei) dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure previste al successivo art. 26.1.a).

6.3. Il Soggetto Attuatore, per sé e i suoi aventi causa, riconosce al Comune la facoltà di acquisire in via anticipata rispetto ai tempi o alle scadenze definite con la presente convenzione, in casi eccezionali e a seguito di esplicita richiesta, le aree destinate alle dotazioni territoriali di cui ai commi precedenti.

ART. 7 - NORME GENERALI PER LE AREE E GLI IMMOBILI OGGETTO DI CESSIONE GRATUITA

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

7.2. 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.

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

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

7.5. Le aree oggetto di cessione gratuita di cui ai successivi artt. 8-9 dovranno essere debitamente frazionate a cura e spese del Soggetto Attuatore che alleggerà il tipo di frazionamento alla domanda di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico.

ART. 8 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

8.1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore cede, a titolo gratuito, al Comune, che accetta, le aree destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) identificate come opere pubbliche di interesse generale alla relativa tavola del PAIP, ricadenti nel perimetro allargato, censite al NCEU del Comune di Reggio Emilia al catasto terreni particella 371 del foglio 72 già attualmente destinate a pista ciclopeditone lungo via Filangieri e particella 77 del foglio 72 già attualmente destinata ad area stradale su via Moro; pertanto, la cessione comporta l'accorpamento al demanio stradale.

8.2. Il Soggetto Attuatore inoltre si impegna a cedere al Comune, con apposito atto notarile a propria cura e spese a titolo gratuito, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo, e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree e le opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate come opere pubbliche di interesse generale alla relativa tavola del PAIP 18.1.1.

ART. 9 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO (SVp)

9.1. Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere al Comune, con apposito atto notarile a propria cura e spese, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree destinate a servizi e verde pubblico SVp identificate alla relativa tavola del PAIP, 18.1.1.

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

10.1. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e i successori e aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a verde pubblico, da cedere al Comune, di cui al precedente art.9 e ora identificate alla tav.18.1.1.

ART. 11 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO SVp E PARCHEGGI P2

11.1. Le aree destinate a verde pubblico che competono all'intervento di trasformazione e che non vengono cedute gratuitamente assommano a complessivi mq. 23.475.

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro 15,00 (quindici/00) al mq., così come previsto dagli appositi provvedimenti (€ 12 quale valore dell'area e € 3 quale valore di realizzazione).

Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente:

$\text{mq. } 23.475. \times \text{Euro/mq. } 15,00 = \text{Euro } 352.125,00 \text{ (trecentocinquantaduecentoventicinque/00).}$

Tale importo viene corrisposto dal Soggetto Attuatore nelle modalità di cui al precedente articolo 5.3.

11.2. Le aree destinate a parcheggi di tipo P2 che competono all'intervento di trasformazione e che non vengono cedute gratuitamente assommano a complessivi mq. 2.042.

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro 223,00 (duecentoventitrè/00) al mq., così come previsto dagli appositi provvedimenti (€ 108 quale valore dell'area e € 115 quale valore di realizzazione).

Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente:

$\text{mq. } 2.042. \times \text{Euro/mq. } 223,00,00 = \text{Euro } 455.366 \text{ quattrocentocinquantacinquetrecentosessantasei/00).}$

Tale importo viene corrisposto dal Soggetto Attuatore nelle modalità di cui al precedente articolo 5.3.

11.3. Le parti convengono che, qualora nello sviluppo dei sub-comparti di cui all'art. 18 il Soggetto Attuatore realizzerà maggiori quote delle dotazioni di parcheggi P2 e verde pubblico SVp, verranno proporzionalmente ridotti gli importi della monetizzazione di cui ai precedenti artt. 11.1 e 11.2.

ART. 12 - RISANAMENTO AMBIENTALE

12.1. Le parti prendono atto che sugli immobili siti in via Filangieri n.15 (censiti al Foglio 72 Mappali 320-328-329-1001) sono già state rimosse la copertura di un capannone posto nella parte Ovest dell'area e i pannelli delle facciate ventilate di tre fabbricati posti nella parte Sud, elementi contenenti amianto (CILA PG. n.2025/5290 del 09/01/2025).

12.2. Qualora si verificasse l'esigenza di interventi di risanamento, prioritariamente all'inizio dei lavori delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), il Soggetto Attuatore dovrà procedere al risanamento dei suoli e/o alla demolizione degli edifici esistenti, sulla base del relativo titolo abilitativo e procedere, al termine dei suddetti lavori, ad effettuare un'indagine ambientale integrata del suolo e delle acque di falda, secondo le procedure vigenti in materia.

ART. 13 - ACQUISTO DI CREDITI VOLONTARI DI CARBONIO

13.1. Qualora in sede di progettazione definitiva, il bilancio energetico allegato al PAIP evidenzia che non è rispettato il principio "carbon zero", il Soggetto Attuatore si impegna a versare al Comune una somma per l'acquisto di crediti volontari di carbonio, a compensazione dell'impatto determinato dall'intervento, secondo quanto previsto dall'allegato VS.5 della ValSAT.

ART. 14 - CESSIONE DI AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE E DELLA RELATIVA CAPACITÀ EDIFICATORIA

14.1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il Comune cede al Soggetto Attuatore l'area di cui al foglio 72 mappali 272 e 271 estesi mq. 3.371 compresi all'interno del perimetro urbanistico del PAIP. Tali aree generano una potenzialità edificatoria di 6 mc/mq pari a 20.226 mc.

14.2. Il prezzo di tale trasferimento (delle aree e dei relativi diritti edificatori) è stato concordato in Euro 80,00 (ottanta/00) al mq., così come da stima del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio agli atti PG. n. 70772 del 21/03/2024 e così per complessivi 269.680,00 € (duecentosessantanovemilaseicentoottanta/00) arrotondati a 270.000,00 € (duecentosettantamila/00) (Fuori campo IVA).

14.3 Tale prezzo viene integralmente corrisposto dal Soggetto Attuatore nelle modalità di cui al precedente articolo 5.3.

ART. 15 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

15.1. Il Comune autorizza, ora per allora, il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) sulle aree cedute o su quelle che il Soggetto Attuatore si è obbligato a cedere a tale scopo, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

15.2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) interne al perimetro urbanistico e al perimetro allargato:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia, ivi compresi gli impianti locali di produzione energetica e cogenerazione;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica;
- g) la sistemazione e piantumazione del verde pubblico che costituisce la fascia di ambientazione stradale;
- h) l'impianto di irrigazione per le aiuole e gli spartitraffico
- i) la sistemazione, piantumazione e arredo urbano delle aree a verde pubblico;
- l) le opere ricadenti nel perimetro allargato del PAIP di seguito elencate:
 - riqualificazione dell'illuminazione di via Filangieri dalla rotonda di via E. Majorana all'intersezione con via A. Moro così come individuato nelle NdA del PAIP e nel relativo elaborato 25.1 del PAIP;
 - riqualificazione di via E. Majorana e tratto via Raffaello dalla rotonda su via Filangieri fino all'intersezione di via Masaccio, così come individuato nelle NdA del PAIP e nel relativo elaborato 25.4 del PAIP;
 - realizzazione del collegamento ciclopeditone tra il PAIP in oggetto e lo stabilimento esistente su via-Giulia Maramotti Fontanesi, così come individuato nelle NdA del PAIP e nel relativo elaborato 25.6 del PAIP;
 - realizzazione della rotatoria, su via A. Moro per l'accesso ovest al comparto, individuata in parte su area di cessione al fg. [...] mappale [...] all'interno del perimetro urbanistico del PAIP, così come individuato nelle NdA del PAIP e nel relativo elaborato 24.1 del PAIP;

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;

o) le opere di adeguamento del ramo dell'intersezione viale Trattati di Roma – via Lama, finalizzate alla fluidificazione dei flussi di traffico;

p) la riqualificazione della fermata esistente del Trasporto pubblico locale presente in via Giulia Maramotti Fontanesi.

15.3. Qualora le aree necessarie alla realizzazione delle opere sopra descritte 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 opere.

15.4. In ogni caso, la realizzazione delle opere sopra descritte è condizionata alla messa a disposizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree di proprietà del Comune. Inoltre, qualora, per cause non imputabili al Soggetto Attuatore, che si verificassero nel termine di efficacia del titolo abilitativo che verrà presentato per la realizzazione delle opere, non potesse essere realizzata una o più delle opere sopra descritte, il Soggetto Attuatore si potrà liberare dell'obbligazione mediante il pagamento degli importi definiti concordemente tra le parti sulla base dei computi metrici e comunque nel rispetto delle previsioni della presente convenzione.

15.5. Al Comune è riconosciuta la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione al Soggetto Attuatore e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di PAIP; ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti. In tale ipotesi, detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori. Il Soggetto Attuatore si impegna fin d'ora a non porre eccezioni all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.

15.6. Al Comune è riconosciuta altresì la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati, o per necessità di esercizio dei servizi a rete. Tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione ed eventuali apposite varianti e prevista nel titolo abilitante.

15.7. Il Soggetto Attuatore, impegnandosi per sé e per i suoi aventi causa, realizzerà le opere sotto la propria responsabilità.

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

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

16.1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) saranno definite nel progetto esecutivo, fatte salve le opere in regime di esclusiva da progettarsi da parte degli Enti gestori dei pubblici servizi.

16.2. Il progetto esecutivo dovrà essere conforme a quanto indicato nelle tavole di PAIP e 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 inerente il procedimento di PAIP;

- ai capitolati speciali d'appalto del Comune e degli Enti e soggetti titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle normative tecniche e ai regolamenti approvati relativi ad ogni tipologia di opera od impianto in vigore al momento della realizzazione delle opere;
- alle NdA del PAIP.

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

16.4. I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezziario della Camera di Commercio di Reggio Emilia.

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

16.6. Il cronoprogramma dei lavori dovrà essere definito in accordo con i competenti Uffici del Comune in sede di redazione del pre-progetto relativo ai sub-comparti.

16.7. 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.

16.8. In sede di presentazione del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), sarà inoltre nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione", scelto fra i tecnici del Comune, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica e all'approvazione del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, nonché le attività di collaborazione e supporto al Soggetto Attuatore nella fase di evidenza pubblica, 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. 17 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

17.1. 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 di cui all'art. 13 c.7. del D.lgs 36/2023, ivi compresa la facoltà di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, d.P.R. 380/2001, ove ne ricorrano le condizioni e con le modalità di cui all'allegato I.12 del D.lgs 36/2023.

17.2. Tutte le opere inerenti alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini previsti nel relativo Permesso di Costruire e secondo il cronoprogramma definito in sede di progetto esecutivo in coerenza con la sequenza dei sub-comparti di cui all'art. 18.

17.3. 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.

17.4. È fatto divieto di realizzare l'accantieramento sulle aree destinate alle opere per l'urbanizzazione (U1) e a servizi e verde pubblico Svp, fatta salva la possibilità di interessare tali aree che dovrà essere concordata con il Comune.

17.5. 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 PAIP. 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 articolo 27.2. In ogni caso il Soggetto Attuatore si obbliga fin da subito e tempestivamente, a realizzare tutti gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione di opere in tutto o in parte danneggiate in conseguenza dei lavori di costruzione dei singoli fabbricati. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

17.6. 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.

17.7. 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, ivi comprese le misure migliorative ai fini ambientali, sono condizione necessaria per la presentazione delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità degli edifici così come previsto al comma 2 dell'art. 20 della L.R. 24/2017.

ART. 18 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER SUB-COMPARTI E PER STRALCI FUNZIONALI

18.1. In considerazione:

i) della strategicità del polo funzionale con le sue ricadute di riqualificazione e rigenerazione dell'area ex- Fiera e l'inserimento di funzioni produttive qualificanti il territorio comunale;

ii) della decisione di ricorrere a concorso di progettazione per quota parte degli interventi privati, così da garantire elevati standard di qualità urbana in coerenza alla strategia di Piano e adeguare le previsioni tipomorfologiche degli interventi privati e localizzative delle infrastrutture all'esito del concorso;

iii) della complessità delle opere previste all'interno del perimetro urbanistico e del perimetro allargato del PAIP.

L'attuazione dei singoli sub-comparti e gli interventi edificatori potranno avvenire per stralci funzionali, anche sovrapposti e/o sommati, individuati in relazione a ciascun sub-comparto all'art. 5 delle NdA del PAIP (elaborato 3), a cui si rinvia, la cui successione è indicativa e non vincolante.

Il PAIP è dunque costituito dai seguenti tre sub-comparti di autonoma realizzazione:

1. M1 | Magazzini 1;
2. M2 | Magazzini 2;
3. HQ | Head Quarter.

Detti sub-comparti sono correlati alle prescrizioni dettate dal PUG vigente, così come meglio specificato nel relativo elaborato 18.2 e nelle NdA del PAIP e saranno preceduti dalla presentazione di un pre-progetto esteso al singolo sub-comparto che ne dimostri la coerenza all'impianto infrastrutturale del PAIP come specificato nel relativo elaborato 18.2 del PAIP.

18.2. La sequenza temporale di esecuzione dei sub-comparti sarà definita nel cronoprogramma esecutivo, fatta salva la possibilità del Soggetto Attuatore di concordare con l'Amministrazione Comunale una diversa articolazione dello stesso in considerazione delle esigenze del Soggetto Attuatore, in particolare di tipo funzionale, organizzativo e di mercato.

Resta fermo che, nell'ambito del primo sub-comparto che verrà attuato, dovranno obbligatoriamente essere realizzate, oltre a tutte le opere di urbanizzazione funzionali alle edificazioni previste, le seguenti opere prioritarie ricadenti nel perimetro allargato del PAIP:

- riqualificazione dell'illuminazione di via Filangieri di cui al precedente art.5.1 , lett.b) b.1;
- realizzazione del collegamento ciclopeditonale di cui al precedente art.5.1 , lett.b) b.3;
- realizzazione della rotatoria su via A. Moro di cui al precedente art.5.1 , lett.c);

Per quanto riguarda la riqualificazione di via E. Majorana (punto b2 del precedente art.5.1 lett.b), la stessa potrà essere realizzata, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, per parti, nell'ambito del primo e del secondo sub-comparto che verrà attuato.

18.2-bis. La realizzazione delle opere indicate all'art. 5.1, lett. h) e i), verranno effettuate a condizione che venga sviluppato il terzo sub-comparto, nell'ambito del medesimo e daranno luogo al solo scomputo del contributo di costruzione come previsto dal punto 6.1.2 dell'allegato 2 alla DCC 81/2022 .

18.3. Fatte salve le suindicate opere prioritarie, le parti concordano che il Soggetto Attuatore potrà realizzare, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione (parte dei parcheggi di tipo P2 e parte del SVp) per cui è prevista la monetizzazione, in alternativa alla medesima monetizzazione, presentando apposito pre-progetto da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale e senza che ciò costituisca variante al PAIP.

18.4. L'attuazione dei singoli sub comparti avverrà con intervento edilizio diretto in conformità all'art.5 delle Nda del PAIP. In ogni caso è necessario garantire per ogni singolo sub comparto la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione ai fini di una congrua correlazione tra i sub comparti ed il contesto.

18.4.bis. Per consentire una qualificata organizzazione e attuazione degli stralci funzionale, su richiesta motivata e previo assenso dell'Amministrazione Comunale è consentito straordinariamente e temporaneamente assolvere alla dotazione dei parcheggi P1 pertinenziali con i parcheggi esistenti lungo via Filangieri, mantenendone la fruizione come da stato di fatto.

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

18.6. Inoltre, in ogni caso, nel rispetto degli elementi strutturali del PAIP, non costituiscono variante al medesimo PAIP e sono realizzabili le modifiche di cui all'art. 10 Nda del PAIP, con le modalità ivi indicate .

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

19.1. 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.

19.2. La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) dovrà inoltre contenere il nominativo del Responsabile Coordinatore alla Sicurezza, nominato a cura e spese del Soggetto Attuatore.

19.3. Il Soggetto Attuatore ed 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.

19.4. 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.

19.5. 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.

19.6. 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).

19.7. In caso di realizzazione di opere in cemento armato, la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dal titolare dei permessi di costruire.

19.8. L'agibilità dei fabbricati potrà essere assentita a seguito del collaudo, totale o relativo a un sub-comparto, 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.

19.9. L'importo relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo. La documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazioni. Qualora il costo di realizzazione così documentato fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria stimato nel quadro economico allegato al PAIP, il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere il relativo conguaglio.

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

19.11. La presa in carico da parte del Comune o degli Enti e soggetti preposti delle aree e delle opere previste in cessione di cui al precedente articolo 8, ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato all'art.9, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo. La predisposizione del solo verbale di funzionalità non dà luogo a presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune.

19.12. 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.

19.13. 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 del Soggetto Attuatore.

19.14. 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 articolo 26.

ART. 20 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

20.1. Il Soggetto Attuatore, contestualmente al ritiro di ciascun titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), 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 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, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'articolo 19.

ART. 21 - SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE E ARREDO DEL VERDE PUBBLICO

21.1. Il progetto per la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico oggetto di cessione gratuita, è ricompreso nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) del primo sub-comparto.

21.2. Il Comune autorizza, ora per allora, il Soggetto Attuatore e i suoi aventi causa a realizzare le opere di piantumazione, sistemazioni esterne e arredo urbano sulle aree per attrezzature e spazi collettivi cedute a tale scopo, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

21.3. Il richiedente il Permesso di Costruire dovrà comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui al precedente articolo 19 la data di inizio lavori almeno 10 giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

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

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

21.6. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sul verde pubblico resterà a carico del Soggetto Attuatore. In particolare, il Soggetto Attuatore si obbliga ad effettuare almeno tre sfalci del prato nell'anno solare e a sostituire tutte le essenze ammalorate.

21.7. Il Collaudatore, nel verbale di collaudo finale, dovrà attestare la verifica di attecchimento delle piante e siepi, nonché il buono stato dell'area anche ai fini dello svincolo delle fidejussioni.

21.8. Le disposizioni di cui al precedente articolo 21.6 non si applicano alle aree destinate a parcheggio pubblico con relativo verde di arredo. Per queste aree la presa in carico da parte del Comune avverrà non prima di due anni dalla fine dei relativi lavori e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere e del verde da parte del Collaudatore in sede di collaudo, che dovrà attestare l'attecchimento delle piante e siepi, nonché il buono stato dell'area anche ai fini dello svincolo delle fidejussioni.

21.9. All'avvenuta presa in carico delle opere a verde pubblico, dovrà essere consegnato il progetto dell'impianto "come costruito", completo dei seguenti documenti operativi:

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

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

ART. 22 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

22.1. Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013 e dell'art.6. dell'allegato 2 alla DCC 81 del 24.05.2022, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto in modo indifferenziato tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto di seguito disciplinato:

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, essi non sono dovuti in quanto il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), ricadenti nel perimetro urbanistico, nel perimetro allargato del PAIP a diretto servizio dello stesso, nonché le ulteriori opere corrispondenti all'adeguamento della rotatoria di intersezione viale dei Trattati di Roma - via Lama e riqualificazione della fermata esistente del trasporto pubblico locale in Via G.Maramotti Fontanesi che verranno realizzate nei modi e nella misura definiti all'art. 18.2-bis;

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria e al contributo D ed S, corrispondenti a € [...] (Euro [...] /00) essi non sono dovuti in quanto il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, a scomputo degli stessi, oltre alle opere di cui all'alinea precedente, le infrastrutture di cui al precedente articolo 5.1, 1), b), sino alla concorrenza del predetto importo, fermo restando quanto previsto al precedente articolo 5.3;
- per quanto attiene al contributo per dotazioni ecologiche e ambientali di cui all'articolo 15, il medesimo potrà essere assolto mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti alinea, attesi i rilevanti effetti di riqualificazione territoriale ed ambientale perseguiti dal PAIP.

ART. 23 - GARANZIE FINANZIARIE

23.1. Il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, si obbliga a prestare, per ciascuno sub comparto, al momento del ritiro dei Permessi di Costruire delle relative opere, le relative fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata.

Attualmente i costi sono i seguenti:

- A) costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) è pari a € 2.059.000,00 (Euro duemilionicinquantanovemila/00), come da Relazione finanziaria allegata al progetto di PAIP;
- B) costo di realizzazione del verde pubblico attualmente pari a € 59.730,00 (cinquantanovemilasettecentotrenta/00), come da Relazione finanziaria allegata al progetto di PAIP;
- C) il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento definite prioritarie dall'art. 18.2 attualmente pari a € 1.487.300,00 (unmilionequattrocentoottantasettemilatrecento/00), come da Relazione finanziaria allegata al progetto di PAIP;

23.2 Alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore consegna apposita fideiussione di € 270.000,00 pari al 100% del costo del valore delle aree comunali oggetto di cessione al Soggetto Attuatore di cui al precedente articolo 14, in quanto le opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi in virtù del pagamento del valore delle aree avverrà con le tempistiche relative al sub comparto 1 di cui al precedente art. 6.

23.3 Il suddetto importo dovrà essere aggiornato annualmente, con appendice alla fideiussione prestata, comprendendo il valore di stima degli interessi legali maturati sul suddetto importo al 31/12 di ogni annualità e così fino allo svincolo definitivo della suddetta fideiussione.

23.4 A garanzia dell'impegno ad effettuare la manutenzione sulle aree a verde pubblico di cui al precedente articolo 10.1 della presente convenzione, il Soggetto Attuatore si obbliga a prestare, al collaudo delle stesse, adeguata fideiussione bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari al costo annuale per la manutenzione delle stesse, da stimarsi in accordo con i Servizi competenti del Comune; tale fideiussione dovrà essere rinnovata annualmente per tutta la durata dell'impegno di cui all'art. 10.1. citato.

23.5 L'ammontare delle fideiussioni ha, in questa fase, valore provvisorio; esso dovrà essere aggiornato, se necessario, prima del rilascio dei Permessi di Costruire, relativi ai singoli sub-comparti, per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle medesime rispetto ai costi indicati nella Relazione finanziaria del PAIP, adeguandolo al computo metrico estimativo.

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

23.6 Nei contratti fideiussori, che dovranno essere depositati al momento del trasferimento in atto pubblico della presente convenzione, deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore

principale di cui all'art. 1944 secondo comma del c.c. ed in deroga all'art.1957 de 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.

23.7 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 suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione ed il Comune le abbia accettate dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato.

ART. 24 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

24.1. Le garanzie finanziarie di cui al precedente articolo 23 verranno svincolate con formale comunicazione del Comune, al verificarsi delle seguenti condizioni:

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

24.2. La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico di cui al precedente articolo 23.1 lett C) cesserà alla presa in carico delle opere a verde realizzate.

24.3. Le suddette fideiussioni saranno ridotte in misura proporzionale all'avvenuto completamento, collaudo e presa in carico di un sub-comparto già individuato nel PAIP o nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

ART. 25 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

25.1 L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PAIP ed alla vigente normativa edilizia. Modifiche non sostanziali che rientrino nelle flessibilità indicate all'art. 10 NdA del PAIP non costituiranno variante al PAIP.

ART. 26 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

26.1. Il Comune applica le seguenti penali ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 c.c., salva la risarcibilità di ogni maggior danno:

- a) La mancata richiesta entro i termini di attuazione delle opere prioritarie ricomprese all'interno del sub comparto 1 ed elencate al precedente articolo 18.2 del/i relativo/i titolo/i abilitativo/i comporta l'applicazione di una penale di Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà all'escussione della relativa fideiussione prestata per l'esecuzione delle medesime opere, nonché all'acquisizione delle relative aree qualora queste non siano state cedute contestualmente alla stipula; in tal caso resta comunque ferma la somma già incamerata;
- b) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e verde pubblico nei termini di cui al precedente articolo 6 comma 2 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 3‰ (TRE 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'articolo 23 lett A) e B) per la realizzazione delle opere.

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

ART. 27 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

27.1. In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa degli impegni assunti con la presente convenzione rispetto agli obblighi urbanizzativi, nel concorso delle circostanze previste dagli artt. 1453 e ss. c.c., si darà luogo alla risoluzione della convenzione, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge e con termine non inferiore a [...] giorni, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

27.1. 27.2. In caso di inadempimento degli obblighi di cui al precedente articolo 17.5 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 che nelle aree private e si obbliga a sostenere le relative spese.

27.3 Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 26, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata cessione e/o mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), del verde pubblico entro il termine di 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) e del verde pubblico realizzati; 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 necessarie per renderle collaudabili, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

Nelle ipotesi di cui ai precedenti punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di PAIP. Il Soggetto Attuatore, proprietario delle aree, autorizza ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

ART. 28 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA DOTAZIONE DI PARCHEGGI AFFERENTI AGLI IMMOBILI ESTERNI AL PERIMETRO DEL PAIP ORIGINARIAMENTE INCLUSI NEL PERIMETRO DELLA FIERA

28.1 Le Parti convengono che la dotazione di parcheggi afferenti agli immobili esterni al perimetro del PAIP ma originariamente rientranti nel perimetro della Fiera sono individuati all'interno delle aree blu nella tav. 18.1.1

28.2. In funzione della necessità di recuperare i parcheggi P2 relativi agli insediamenti esistenti limitrofi all'ambito di intervento, verranno realizzati n. 113 posti auto pubblici, quota parte (53) lungo il fronte di via Gaetano Filangieri e quota parte (60) accorpata lungo via Aldo Moro.

28.3. Si richiama per il resto quanto previsto dall'art. 4.9.

ART. 29 - 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 o il TAR Emilia-Romagna, sezione di Parma, per le questioni rientranti nella competenza esclusiva del Giudice Amministrativo.

ART. 30- ONERI E SPESE

30.1. 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.i.

30.2. 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.

30.3. Sono altresì a carico del Soggetto Attuatore tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al precedente articolo 27.

ART.31 - SICUREZZA E RISERVATEZZA, PRIVACY E TUTELA DELLE INFORMAZIONI

31.1 Le parti sottoscrittenti tratteranno (manualmente, informaticamente o elettronicamente), i reciproci dati e/o di terzi di cui verranno in possesso, nel rispetto della normativa vigente e per l'esecuzione degli obblighi, delle finalità e dei tempi assunti con la presente convenzione.

Entrambe le parti dichiarano di consentire al trattamento dei propri dati.

Per quanto concerne il Comune, si informa che, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, il Comune di Reggio Emilia, con sede in Piazza Prampolini, 1 tel. 0522/456111, è il Titolare dei dati personali e si impegna a rispettare il carattere riservato delle informazioni fornite. Tutti i dati forniti saranno trattati solo per le finalità connesse e strumentali alla presente convenzione, nel rispetto delle disposizioni vigenti. Il Responsabile per la Protezione dei dati per il Comune di Reggio Emilia è Lepida S.p.A Via della Liberazione, n. 15, 40128 Bologna, Tel. 051/6338800 email: dpoteam@lepida.it. La privacy policy del Comune di Reggio Emilia è consultabile al seguente link: <http://www.municipio.re.it/privacy>.

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma)_____

Per [...]

(firma)_____

Per [...]

(firma)_____

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 [...]

(firma)_____

Per [...]

(firma)_____