

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEL
PRU_IP-6 OSPIZIO**

Via Emilia Ospizio – Reggio Emilia

**Variante al PUA approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con D.C.C. P.G.
18745/218 del 09/10/2006**

Adottata con DGC ID n. 172/2023

Approvata con DGC ID.n...

**COMPORANTI LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTO SOGLIA
COMUNITARIA**

REV 19/04/2024

LEGENDA:

- PRU = Piano di Riqualificazione Urbana L.R. 20/2000
- INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) = opere di urbanizzazione primaria
- ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2) = opere di urbanizzazione secondaria

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U. DENOMINATO
PRU_IP-6 OSPIZIO

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

tra

L'arch....., domiciliata per la carica presso il Comune di cui appresso, il/la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del **Comune di Reggio Emilia**, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, codice fiscale e P. IVA 00145920351, e ciò nella Sua qualità di Dirigente del servizio Rigenerazione e Qualità Urbana dello stesso, a questo atto autorizzato/a dall'art. ____ del Regolamento d'Organizzazione e dall'atto del Sindaco in data _____, n. _____;

e

Il Sig. _____, domiciliato/a in Campegine (RE), via Kennedy n.5 , codice fiscale dichiarato _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società **CONAD CENTRO NORD SOCIETÀ' COOPERATIVA, con sede in** Via J.F.Kennedy, 5, 42040 Campegine RE, Partita IVA 01751820356 ;

D'ora in poi denominata "soggetto attuatore"

PREMESSO

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrambi pubblicati sul BURER n. 77 del 25/05/2011;

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC), successivamente controdedotto e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale PG 9170/52 del 17/03/2014, pubblicato sul BURER del 23/04/2014;

- che il soggetto attuatore è proprietario di aree site nel territorio comunale di Reggio Emilia, via Emilia all'Ospizio, catastalmente individuate al Foglio n. 175 Mappali n. 69 e n. 398;

- dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambito "AUC 2 – Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti (Art. 4.2 – Art. 5.4)" – ricomprese nel comparto urbanistico denominato PRU_IP-6 OSPIZIO;

- il Programma di Riqualificazione Urbana "P.R.U. OSPIZIO" da attuarsi come piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica è stato approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con Deliberazione P.G. n. 18745/218 in data 9 Ottobre 2006;

- il Comune di Reggio Emilia ha stipulato con la precedente proprietà dell'area di intervento R.E.T.E., Reggio Emilia Terza Età, la convenzione attuativa del "P.R.U. OSPIZIO" in data 10/12/2007 con atto a ministero del Notaio Dott.ssa Elena Covri (Rep. 21.328 – Racc. 4877);

- a seguito della stipula della convenzione urbanistica attuativa il Comune ha acquisito gratuitamente ed in via anticipata rispetto all'attuazione del piano, i mappali identificati catastalmente al Foglio 175, mappali 71, 286, 397, 400 e 401 destinati a verde pubblico, alcuni dei quali ospitano anche le cabine elettriche di servizio. Su dette aree di cessione il Comune ha poi realizzato un edificio destinato a servizi e attrezzature comuni per anziani; (Lotti 4 e 5)

- il Soggetto attuatore C.R.E.A. s.r.l., avente causa di R.E.T.E., Reggio Emilia Terza Età ha poi presentato al Comune in data 02 gennaio 2014, PS n. 00011, PG n. 372/2014, una richiesta di autorizzazione a predisporre e presentare il progetto di Variante al P.R.U. approvato, di seguito integrata in data 18/02/2014 P.S n. 923;

- che inoltre con Deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 38803/154 del 17/11/2014 è stato approvato lo schema di Convenzione Tipo per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e Progetti Planivolumetrici Convenzionati con realizzazione delle opere di urbanizzazione sotto soglia comunitaria ai sensi della normativa nazionale e regionale.

- che detta area è classificata nelle tavole del PSC, del RUE e del POC nel seguente modo:

- 1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO: ambito "AUC 2 – Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti (Art. 4.2 – Art. 5.4)" – ricomprese nel comparto urbanistico denominato PRU_IP-6 OSPIZIO;
- 2) PIANO OPERATIVO COMUNALE 2013 – 2018 PRIMA VARIANTE:

- Scheda Norma PRU_IP-6 OSPIZIO di iniziativa privata in variante al PUA approvato, che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per l'attuazione, approvata dal Consiglio Comunale in data 31/03/2015 con Deliberazione n° I.D. 60;

3) PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) approvato con deliberazione Consiliare ID n. 91 del 08.05.2023, entrato in vigore il 21.06.2023 a seguito della pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione: all'art.17_schede speciali di intervento, titolo 163 "sistema dei piani da completare"_scheda 36 dell'elaborato SQ-D11 indirizzi disciplinari;

- che il soggetto attuatore hanno sottoscritto in data 25 giugno 2015 con atto Notaio Dottsa Manzini (Rep. N° 23.787/6.474) apposito atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e relativi allegati, parte integrante del primo POC e d'ora in poi denominato "Atto di Accordo";

- che il soggetto attuatore ha presentato in data 02/11/2015, PG.n.52315/2015 e s.m.i. il progetto di P.R.U.- Piano di Riqualificazione Urbana in variante sostanziale al PUA approvato per intervenire sull'area sopraccitata;

- che la variante al Pua è stata adottata con deliberazione di Giunta Comunale I.D.n.172 del 27.07.2023

- che la variante al PUA è stata successivamente approvata con deliberazione di Giunta Comunale I.D.n.... del....il cui avviso è stato pubblicato sul BURERT n... del...

- 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 PRU in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati;

DATO ATTO

- che il PRU è costituito dai seguenti elaborati¹:

ELENCO ELABORATI E DOCUMENTI COSTITUTIVI

Mod.PUA	Richiesta di approvazione del Piano di iniziativa privata
	Elenco elaborati
Mod.C	Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà
	Procura Speciale alla presentazione telematica

n°	rif	Titolo	scala
1	a)	- Estratto dello strumento urbanistico vigente (cartografia e norme) relativo all'area di intervento; - Scheda Norma approvata 1° Variante POC - Estratti dal PSC-RUE: P6 "Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC" P7.2Sud "Tutele storico culturali" R2.1.1 "Sintesi disciplina urbanistico edilizia Vincoli e tutele" R3.1 "Disciplina urbanistico-edilizia Area urbana" foglio 175 P4.2 Piano Tematico della via Emilia -Estratto da PUG_ SQ_L.2 Ambito di riqualificazione strategica – Ex Casa di Riposo ad Ospizio) 9.1G	
2	b)	Estratto catastale da Sister e Visure Planimetria catastale ed elenco delle proprietà (Allegato 1 all'Atto di Accordo)	1:2000
3	c)	Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda ai sensi della normativa vigente in materia, con riferimento agli aspetti fisici del territorio e la verifica delle condizioni di pericolosità locale, adeguate all'atto di indirizzo e coordinamento tecnico di cui alla Deliberazione Regionale n. 112 del 02/05/2007;	
4		Confronto tra il Piano Particolareggiato e lo Stato di Progetto in variante Planimetria Gr- Giallo e Rosso - Profili - Tab.1: raffronto dati P.P. approvato e i dati in progetto	1:1000
5	d)	Stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello alla medesima scala della planimetria di progetto;	1:500
6	e)	Stato di fatto contenete fra l'altro: - rilievo del verde esistente con l'indicazione di tutte le essenze legnose, del relativo diametro e dello stato di salute delle stesse, evidenziando in particolare gli alberi monumentali tutelati ai sensi della L.R. 2/1977; - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti con indicazione delle destinazioni d'uso; - viabilità e toponomastica;	1:500
7	f)	Documentazione fotografica del terreno con planimetria indicante i punti di vista;	

8	g)	<p>Planimetria di progetto in scala 1:500, debitamente quotata planimetricamente e altimetricamente, con quote di raffronto con quelle di rilievo, indicate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC; - strade e piazze debitamente quotate; - percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto; - spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato) e servizi centralizzati; - spazi di parcheggio pubblici, con indicazione di quelli riservati ai disabili; spazi di parcheggio biciclette; - ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, delle fermate dei mezzi di trasporto; - numerazione dei lotti, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; 	1:500
9	g)	<p>Parcheggi pubblici P2 e pertinenziali P1- Pianta piano terra e interrato</p> <p>- TAB.2: Dimostrazione della quantità di parcheggi pubblici P2 e parcheggi pertinenziali P1</p>	1:1000
10		<p>Permeabilità</p> <p>- TAB.3 : Quantificazione delle aree permeabili</p>	1:1000
11		Planivolumetrico	1:1000
12	j)	Tipologie Edilizie: Pianta piano interrato	1:500
13	j)	Tipologie Edilizie: Pianta piano terra	1:500
14	j)	<p>Tipologie Edilizie dei fabbricati privati</p> <p>- sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie, relative destinazioni d'uso, indicazione del numero dei piani e delle altezze massime orientative degli edifici;</p> <p>- TAB.4: Dimostrazione della Superficie Utile Su, Accessoria Sa e Complessiva Sc e confronto con i dati della Scheda Norma 1°variante POC</p>	1:500
15	j)	<p>Tipologie Edilizie Biblioteca e Polo Territoriale</p> <p>- sezioni e profili in scala 1:200 con l'indicazione delle tipologie edilizie, relative destinazioni d'uso, indicazione del numero dei piani e delle altezze massime orientative degli edifici;</p>	1:200
16		Viste Prospettiche	
17	k)	<p>- Bipartizione Verde Pubblico - Aree Edificabili</p> <p>- TAB.5: Quantificazione Verde Pubblico e aree edificabili</p> <p>- Regime di proprietà: identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per le dotazioni degli insediamenti (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali, di cui al capo 3.1 del RUE) e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PSC e del POC</p> <p>- TAB.6: Quantificazione aree private, private di uso pubblico e pubbliche in progetto</p> <p>- Individuazione del primo stralcio funzionale</p>	1:1000
18	h)	<p>Planimetria di progetto preliminare del verde con individuazione delle essenze esistenti da mantenere in loco, da abbattere e di nuovo impianto</p> <p>- TAB.7: Quantificazione essenze esistenti da mantenere, da abbattere e di nuovo impianto</p>	1:500
18.1	h)	Planimetria di progetto preliminare del verde con indicazione delle essenze di nuovo impianto	1:500
19	i)	<p>- Planimetria con segnaletica stradale di progetto</p> <p>- Schema della viabilità</p>	1:1000
20	l)	Schema degli impianti tecnici timbrati dagli Enti competenti: acquedotto, gas, teleriscaldamento, fognatura, energia elettrica e rete telefonica, piazzole per la raccolta dei rifiuti e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture di carattere generale	1:1000

21	m)	Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica	1:1000
22	n)	Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano	
23	o)	- Relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC; - Capitolato Descrittivo Preliminare e Relazione sulla previsione di spesa delle Attrezzature di interesse collettivo (Biblioteca e Polo Territoriale) come allegato alla richiesta di variante e successive integrazioni in Atti Comunali PG n° 372 del 07/01/2014; - Relazione sulla previsione della spesa occorrente per le dotazioni degli insediamenti necessarie al servizio dell'insediamento distinta da quelle necessarie alla sistemazione delle aree a verde pubblico e degli arredi; - Calcolo previsionale degli Oneri Comunali (U1, U2, Costo di Costruzione)	
24	p)	Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale; (mobilità e sostenibilità sociale)	
24a	p)	Calcolo Carbon Zero	
25		Relazione Idraulica	
26	q)	Scheda Tecnica Asseverata Tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva (DE e Capacità insediativa massima), le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile e area permeabile, quantificazione delle aree da cedere per le dotazioni degli insediamenti nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico, numero degli abitanti o degli addetti insediabili;	
27	r)	Schema di convenzione urbanistica - Allegato: Dichiarazione di avvenuta stipula dell'accordo di programma	
28	s)	Documentazione di Impatto Acustico (DMA) e Valutazione di Clima Acustico	
28i	s)	Documentazione di Impatto Acustico (DMA) e Valutazione di Clima Acustico - integrazioni	
29		Piano di valorizzazione commerciale	
30		Verifica della potenzialità archeologica - Relazione	
31		Relazione preliminare del verde	
32		Particolari delle recinzioni lungo il confine Sud del comparto	1:50 1:2000

- 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 di Giunta Comunale di approvazione della variante al PRU ID.n... del.... costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione della variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica denominato PRU_IP-6 OSPIZIO in variante

al PUA approvato nel 2007, composto dagli elaborati elencati in premessa acquisiti agli atti e approvati dalla Giunta Comunale in data.....in uno con lo schema di convenzione, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e accettare.

Il soggetto attuatore è proprietario dell'area ricompresa all'interno del suddetto ambito di intervento censita al NCEU del Comune di Reggio Emilia al Foglio n. 175 Mappali n. 69 e n. 398;

All'interno del comparto sono inoltre presenti aree di proprietà Comunale appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune per 7.210 mq (pari a 4.183 mq + 3.027 mq – vedi elaborato n°2) e precisamente le aree censite:

- al foglio 175 mappali 397 (14 mq), 400 (2.590 mq) e 401 (1.579 mq), l'area interessata dagli esistenti Alloggi per anziani di superficie pari a 4.183 mq. di superficie catastale (14mq + 2.590mq + 1.579 mq);

- al foglio 175 mappale 71, l'area interessata dall'esistente Padiglione Busetti di 3.027 mq, nonché il mappale 286 (Cabina Enel, proprietà superficaria) per 27 mq, per un totale di mq 3.027 + 27 = 3.054 mq di superficie catastale.

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del piano in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni della I variante al POC approvato e del relativo Atto di accordo e della sua scheda norma, che qui si intende integralmente richiamato.

Dati del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Superficie territoriale St in proprietà del soggetto attuatore = mq. 45.195 catastali

pari a 45.168 (mapp.398) e mq. 27 (mapp. 69 – cabina elettrica) ;

Superficie territoriale St in proprietà del Comune= mq. 7.210 catastali;

Superficie territoriale St realmente misurata = mq. 51.770 ;

Sc relativa al Diritto Edificatorio DE del Soggetto Attuatore = mq. 11.860;

Sc relativa a dotazioni territoriali (biblioteca e polo territoriale)= mq. 1.100;

Sc relativa alla realizzazione di ERS = mq. 2.400;

Superficie fondiaria Sf relativa all'ERS = mq. 1.770;

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf relativo all'ERS = 1,38 mq./mq.;

Servizi e Verde Pubblico SVP = 44,6% della St pari a mq. 23.202; (Tav.17) pari a 21.432 mq + 1.770 mq del Lotto 3-ERS

SVP = 23202 – (di cui mq 7225 riguardanti aree già cedute) : tot. mq 15.977

(compresa la cessione già avvenuta dei lotti 4-5 di mq complessivi 7225 mq e l'attuale cessione del Lotto 3 – destinato ad ERS pari a mq. 1770 e mq. 696 destinati a strada esistente di U1.

Usi previsti: funzioni commerciali e terziarie (medio-grandi strutture di vendita A < 2.500 mq Sv e medio-piccole strutture di vendita NA < 1.000 mq Sv), come previsto dalla tipologia 14 delle NTA del PTCP 2010, funzioni di servizio complementari alla residenza, pubblici esercizi, servizi e attrezzature di interesse collettivo.

- Funzione residenziale_ERS mq. 2.400 (ceduto al Comune di Re come Vp)

- Funzioni di servizio, terziarie e commercio:

b11.2 A con Sv < 2.500 mq 4.680;

b1, b11.1 NA con Sv< 1.000 mq mq 1.700;

b2,b3, b4, b5 b10.1 e b15

(di cui minimo 20% per funzioni b4, b10.1 e b15) mq 5.480;

(b10.1) biblioteca e polo territoriale mq 1.100;

Totale mq 15.360;

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) in progetto: 161 posti auto

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 della variante al PUA PRU_IP-6 OSPIZIO.*

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 PRU.

A seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 23/11/2015 PG. n. 55969 tra il Comune di Reggio Emilia e la locale Prefettura e del successivo addendum, per la prevenzione dei tentativi di

infiltrazione della criminalità' organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del soggetto attuatore del PUA, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del soggetto destinatario dell'interdittiva prefettizia stessa.

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

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

Ai sensi della legislazione vigente, il soggetto attuatore, per la realizzazione del presente PRU, si obbliga nei confronti del Comune, come esplicitato nelle tabelle 5-6 dell'Elaborato 17 - "Bipartizione e Regime di Proprietà" e all'Elaborato 26 - "Scheda Tecnica Asseverata" a quanto di seguito descritto:

A) a cedere gratuitamente e/o a costituire servitù di uso pubblico sulle aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) (viabilità e parcheggi), come previsto ai successivi articoli 8- 9- 10) con le modalità e la tempistica di cui al successivo artt. 8-9;

A1) a cedere gratuitamente le aree per la realizzazione dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) per 1.770 mq di superficie fondiaria da destinare a verde pubblico;

A2) a cedere gratuitamente le aree per dotazioni ecologico-ambientali per 1.310 mq, corrispondenti alla fascia entro i 10 ml dalla Via Emilia;

A3) a cedere gratuitamente le aree per attrezzature e spazi collettivi (U2);

A4) a cedere gratuitamente i locali da destinare a nuova biblioteca e polo territoriale, come previsto dall'Atto di Accordo, per 1.100 mq di SC, come rappresentato nell'Elaborato 15-Tipologie Edilizie Biblioteca e Polo Territoriale, secondo le previsioni di spesa e il capitolato descrittivo dell'Elaborato 23 del PUA;

A5) ad obbligarsi a locare l'unità edilizia ricompresa nel fabbricato 2 come previsto al successivo art.11.

B) ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle aree private di uso pubblico come previsto al successivo art.13;

C) a corrispondere i seguenti contributi derivanti dall'atto di accordo di cui ai successivi articoli 16-17;

D) a corrispondere il contributo di costruzione di cui al successivo art. 26;

E) a progettare e realizzare le seguenti opere:

E1) le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto individuate come opere pubbliche di interesse generale nell'Elaborato 17 del PUA, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art. 16;

E2) la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro e fuori comparto di cui al successivo art. 25;

E3) tutte le opere di bonifica delle aree e dei fabbricati eventualmente necessarie per l'esecuzione degli interventi edilizi secondo quanto meglio specificato al successivo art. 14;

E4) gli spazi di interesse collettivo per la biblioteca e gli uffici per una superficie complessiva SC di 1.100 mq. come previsto al successivo articolo 10.

Inoltre il Soggetto Attuatore si obbliga a:

- ripristinare al termine dei lavori, le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e le aree a verde pubblico, entro e fuori comparto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 20;
- smantellare e demolire le porzioni di immobili esistenti in grave stato di degrado (fondamenta, strade, piazzali e reti tecnologiche abbandonate), come meglio risulterà dai particolari esecutivi in sede di richiesta di Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione;
- demolire il muro e la sovrastante recinzione metallica lungo il pedonale di via 1°Maggio per il tratto antistante l'area in proprietà al fine di consentire alla collettività l'utilizzo del parco pubblico previsto in progetto, a sistemare la segnaletica stradale orizzontale lungo via 1°Maggio, oltre a ripristinare il pedonale, come meglio risulterà dai particolari esecutivi in sede di richiesta di Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione;
- predisporre ad orti l'area pubblica nell'adiacente Parco degli Ippocastani, con allestimento di n.20 piazzole, immobile per il ricovero attrezzi, nuova recinzione con sovrastante rete metallica, impianto di irrigazione collegato a idoneo pozzo di falda, come meglio risulterà dai particolari esecutivi in sede di richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione (con riferimento all'Elaborato di PRU n° 17);
- demolire e ripristinare l'esistente recinzione danneggiata confinante a Sud con il Campo Sportivo esistente e a realizzare una nuova rete para-palloncini a protezione del campo sportivo, come meglio risulterà dai particolari esecutivi in sede di richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione (con riferimento all'Elaborato di PRU n° 32);

F) 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.23;
- costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al PRU;
- spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;
- costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo art.30.

G) a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 26.

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

Fermo restando che la convenzione del PUA approvato in data 10.12.2007 il cui avviso di avvertenza di approvazione è stato pubblicato sul BURERT n. 57 del 26.04.2007 è ancora valida in quanto il termine decennale ha beneficiato delle proroghe ex lege dall'art.30 comma 3bis della L. n.98/2013 di conversione con modificazioni del D.L. 21/06/2013 n. 69 fino a tutto il 26/04/2020, nonché successivamente, del D.L.76/2020, convertito in L.120/2020, che ha disposto ulteriore proroga di tre anni, e infine del D.L. 21.3.2022, n. 21, convertito in Legge 51/2022, che ha disposto ulteriore

proroga di un anno, il PUA come modificato con la variante sostanziale di cui all'approvazione in giunta comunale ID.n... del..... ha una validità fino a tutto il 26.04.2027 tenuto conto anche della Legge 14/2023 di conversione del D.L 198/2023.

le parti danno atto che la convenzione del PUA approvato in data 10.12.2007 il cui avviso di avvertenza approvazione è stato pubblicato sul BURERT n. 57 del 26.04.2007 è ancora valida in quanto il termine decennale ha beneficiato delle proroghe ex lege dall'art.30 comma 3bis della L. n.98/2013 di conversione con modificazioni del D.L. 21/06/2013 n. 69 fino a tutto il 26/04/2020, nonché successivamente, del D.L.76/2020, convertito in L.120/2020, che ha disposto ulteriore proroga di tre anni, del D.L. 21.3.2022, n. 21, convertito nella L.51/2022, che ha disposto ulteriore proroga di un anno, il PUA come modificato con la variante sostanziale di cui all'approvazione in giunta comunale ID.n.172 DEL 27/07/2023 ha una validità fino a tutto il 26.04.2027 tenuto conto anche della Legge 14/2023 di conversione del D.L 198/2023.

Il soggetto attuatore, pena l'applicazione delle misure di cui ai successivi art. 29-30 con riferimento alle opere pubbliche di interesse generale, si impegna a richiedere entro e non oltre mesi 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione:

- il titolo abilitativo per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico ivi compresi gli orti di cui al successivo art 23, e la piantumazione delle piante di cui agli articoli 17-23 e le dotazioni ecologico-ambientali.

- il titolo abilitativo per la realizzazione del fabbricato ospitante la Biblioteca e il Polo Territoriale;

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

Il soggetto attuatore si impegna inoltre :

- ad intraprendere i lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro mesi 3 (tre), compatibilmente con la stagionalità adeguata, dalla data di inizio dei lavori delle opere destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), pena l'applicazione delle misure di cui ai successivi artt.30-31.

- ad ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico e il fabbricato ospitante la Biblioteca e il Polo Territoriale entro il termine massimo di mesi 24 dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui ai successivi artt. 30-31

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

Le cessioni gratuite a favore dell'amministrazione comunale di cui ai successivi articoli 8-9-10 dovranno avvenire con successivo atto notarile a cura e spese del soggetto attuatore a seguito del rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico e prima dello svincolo della relativa fideiussione.

La cessione gratuita delle unità edilizie di cui all'art. 10 dovrà essere perfezionata con atto pubblico a cura e spese del soggetto attuatore dopo la presentazione della SCEA di agibilità afferente il fabbricato n.2 in progetto, e a condizione che sia rilasciato il certificato di funzionalità relativo alle opere di urbanizzazione a servizio del fabbricato stesso

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 o costituite (quali elettrodotti o reti interrate) che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

Al riguardo si precisa che il soggetto attuatore dovrà costituire servitù di elettrodotto a favore di "E-DISTRIBUZIONE S.p.A." sul terreno di sua proprietà di cui al foglio 175, mappale 398 e oggetto di successiva cessione gratuita al Comune, come da parere pervenuto in sede di Conferenza dei Servizi al PG 41503/2023 con le prescrizioni ivi impartite.

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 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.

Le aree da cedere dovranno essere delimitate con apposita recinzione di cantiere.

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

Relativamente alle aree oggetto di cessione gratuita al Comune e asservimento all'uso pubblico, il soggetto attuatore e suoi aventi causa si obbliga a mantenerne la titolarità fino alla stipula del relativo atto di trasferimento della stesse a favore del Comune e di costituzione di servitù di uso pubblico. Pertanto non sono consentiti il frazionamento e l'alienazione di tali aree a favore degli acquirenti delle singole unità edilizie o immobiliari.

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

Il soggetto attuatore si obbliga a cedere al Comune, a titolo gratuito, con le modalità di cui al precedente articolo 7, le aree e le opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate come opere pubbliche di interesse generale all'elaborato 17 del PRU, localizzate all'interno del comparto, come risulterà da successivo frazionamento catastale all'NCT di Reggio Emilia, con apposito atto notarile a propria cura e spese.

Le aree in oggetto identificate negli elaborati n°17 (Tab. 5-6) e 26 del PRU assommano a mq. 5.113 mq e saranno destinate a parcheggi di tipo P2, viabilità, marciapiedi, aiuole e piazzole per i rifiuti solidi e urbani, oltre a mq 696 destinati a strada di accesso esistente zonizzata come SVP nel PRU già approvato -

ART. 9 - IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO.

Le parti prendono atto che con la convenzione del 10/12/2007 con atto a ministero del Notaio Dott.ssa Elena Covri (Rep. 21.328 – Racc. 4877), sono già state acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del Comune le aree di cui al Foglio 175, mappali 71, 286, 397, 400 e 401 in parte destinate a residenza per alloggi per anziani per 4189 mq (lotto 4) e mq. 3036 (Padiglione Busetti) per un totale 7225 mq.

Con la presente convenzione, il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune con le modalità di cui al precedente articolo 7, le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) identificate nell'elaborato n° 17 del PRU, che assommano a circa 15.281 mq (pari a 1.770 mq del Lotto 3-ERS + 13.511 mq), oltre a 696 mq-strada Busetti classificata in

SVP di U1, per un totale complessivo pari a 15.977 mq (vedi Tab.6-Tav.17) e come meglio risulterà da successivo frazionamento catastale.

ART. 10 - IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA DELLE SUPERFICI DESTINATE A ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI EX ART.A-24 L.R.20/2000 e .s.m. .

Il soggetto attuatore si impegna inoltre a cedere gratuitamente al Comune successivamente alla SCEAA di agibilità del fabbricato n.2 che verrà realizzato sul lotto 1, su specifica richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale da inviare all'attuatore dopo la SCEAA di agibilità (ovvero entro 2 mesi dalla SCEAA), le unità immobiliari da destinare a Biblioteca e Polo Territoriale facenti parte delle dotazioni territoriali del PRU ex art. A-24, realizzate a sua cura e spese attualmente individuate come layout di massima nell'elaborato n°15 e di seguito così descritte:

- nel Lotto n. 1, fabbricato n. 2 composta da n. 2 piani fuori terra, oltre a un eventuale piano interrato per posti auto privati o locali tecnici. Nel suddetto fabbricato troveranno spazio al piano primo le unità immobiliari da cedere gratuitamente al Comune per la Biblioteca di Quartiere e il Polo dei Servizi territoriali e relativi locali di servizio per una superficie complessiva Sc di mq. 1.100.

La Biblioteca di Quartiere e il Polo dei Servizi Territoriali si svilupperanno interamente per una SC pari a 1.100 mq al piano 1° del fabbricato n°2, raggiungibile attraverso scale esterne ed un vano scala-ascensori-androne condominiale collocati nel fabbricato 4, collegati tramite un ballatoio coperto condominiale, come meglio rappresentato negli schemi tipologici degli elaborati n°14 e 15.

Le caratteristiche tecniche, costruttive, strutturali, impiantistiche e di finitura delle suddette attrezzature pubbliche sono meglio riportate e descritte di massima nel Capitolato Descrittivo Preliminare dei Servizi Comunali allegato alla richiesta di variante e successive integrazioni in al PG n° 372 del 07/01/2014 così come aggiornate in data 12.06.2023 al PG.n.150881.

Si richiama per la realizzazione e cessione gratuita a favore del Comune delle unità immobiliari di cui al presente articolo, quanto previsto e richiamato dall'art.56 comma 2 del D. Lgs. n. 31.03.2023 n.36 .

Infine, le parti danno atto che relativamente al fabbricato n.2 la superficie pari a mq.300 posta al piano primo e adiacente alle unità immobiliari oggetto di cessione gratuita al Comune e già ricompresa nella tavola layout 15, verrà utilizzata dal Comune di Reggio Emilia come implementazione aggiuntiva alla parte già ceduta e destinata a biblioteca e polo territoriale alle condizioni di cui al successivo art. 11.

ART 11- DISCIPLINA DELL' UNITA' IMMOBILIARE RICOMPRESA NEL FABBRICATO 2.

Il soggetto attuatore si obbliga a concedere in locazione all'Amministrazione Comunale l'unità immobiliare ricompresa nel fabbricato 2 posto nel lotto 1 del PUA e riportata nell'elaborato n.15 su specifica richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale da inviare all'attuatore dopo la SCEAA di agibilità (ovvero entro 2 mesi dalla SCEAA), ai seguenti patti e condizioni:

Il canone annuo di locazione viene concordato fin da ora nell'importo di 150 €/mq di superficie catastale con rivalutazione annua pari al 75% dell'indice Istat FOI a partire dal 2° anno, e sarà corrisposto in rate mensili alle scadenze che saranno convenute e fissate nel contratto di locazione.

Il 70% degli importi versati a titolo di canone di locazione, costituirà anticipo sul prezzo del futuro acquisto; tali importi verranno pertanto detratti, al momento della stipula dell'atto di compravendita, dalla somma complessiva calcolata come di seguito.

In considerazione dei costi di realizzazione dell'opera , si definisce fin d'ora l'importo di € 2.500,00 al mq di superficie catastale , come prezzo per l'esercizio del diritto di acquisto.

La data d'acquisto dell'immobile verrà formalizzata durante il periodo di validità del contratto di locazione la cui durata è disciplinata dalla L.392/1978

La consegna dovrà avvenire in contemporanea con le unità immobiliari oggetto di cessione gratuita, seguendo lo schema di layout concordato tra il soggetto attuatore e i diversi servizi competenti dell'Amministrazione Comunale;

Le parti precisano fin da ora che in ogni caso all'Amministrazione Comunale spetteranno gli oneri di tutte le spese condominiali di competenza dell' unità immobiliare oggetto di locazione e delle manutenzioni ordinarie e straordinarie-

Le parti danno atto che la rappresentazione delle unità immobiliari di cui agli artt.10-11 sono configurate negli elaborati di PRU a livello di progettazione preliminare e che con il relativo titolo edilizio potranno essere apportate varianti non sostanziali da concordare con i competenti uffici comunali

Le spese conseguenti alla progettazione e presentazione di varianti al titolo edilizio di cui sopra eventualmente richieste dai competenti uffici comunali e la corretta attribuzione catastale delle unità immobiliari in argomento da effettuarsi prima della stipula dell'atto di cessione gratuita , sono a carico del soggetto attuatore

ART. 12 - IMPEGNO ALLA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1)²

Il soggetto attuatore si impegna altresì con il medesimo atto pubblico di cui al precedente art.7 e alle condizioni ivi previste, a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1), nonché su parte dei parcheggi pertinenziali e relative viabilità e sugli spazi aperti al pubblico afferenti alle previste strutture commerciali e a quelle pubbliche (marciapiedi, spazi pavimentati e attrezzati, pedonali e porticati...) identificati all'elaborato n°9 e n°17 del PRU con specifica grafia in colore rosso e con riferimento alla Tab.6: "quantificazione aree private, private di uso pubblico e pubbliche in progetto".

Le aree da asservire all'uso pubblico destinate a viabilità, pedonali, porticati, aiuole, RSU e parcheggi pertinenziali P1, nonché P2 nei comparti A e B, sono graficamente identificate negli elaborati n°17 – Tab. 5-6 e n°26 del PRU e assommano a circa mq. 13.585 mq. e dovranno essere identificate catastalmente all'atto della costituzione della servitù di uso pubblico

Le parti danno atto che i parcheggi pertinenziali posti al piano interrato saranno chiusi e non accessibili durante l'orario di chiusura del supermercato; durante l'orario di apertura del supermercato saranno regolamentati con sbarre automatiche con ritiro di ticket ed entro un certo lasso temporale il parcheggio sarà gratuito per i clienti del supermercato con validazione ticket in cassa, oltre tale lasso temporale sarà a pagamento con tariffe equiparabili a quelle applicate nei parcheggi limitrofi.

Il soggetto attuatore / titolare del Permesso di Costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) si impegna a mantenere la titolarità di dette aree ed opere fino al loro asservimento all'uso pubblico, fermo restando che lo svincolo della fideiussione delle opere di urbanizzazione per la quota corrispondente è subordinato anche all'asservimento delle aree ed opere in questione.

ART. 13- OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

MANUTENZIONE A CARICO DEL COMUNE DELLE AREE DA CEDERSI

La manutenzione delle aree ed opere da cedersi di cui ai precedenti artt. 8 “Aree destinate a infrastrutture per l’urbanizzazione dell’insediamento (U1)” e 9 “Aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2)” e 10-11 sarà a carico del Comune a partire dalla formale presa in carico delle stesse, che avverrà solo una volta che si siano ottemperate le seguenti condizioni:

- cessione gratuita delle aree ;
- collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico
- presentazione della SCEA di agibilità per le unità immobiliari di cui al precedente art.10-11.

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

MANUTENZIONE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE DELLE AREE DA ASSERVIRSI ALL'USO PUBBLICO.

Il soggetto attuatore si obbliga a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell’insediamento, da asservirsi all’uso pubblico di cui al precedente articolo 12, coincidenti con la viabilità, le aiuole, i parcheggi biciclette e motocicli, nonché sui parcheggi pertinenziali e su quota parte dei parcheggi di tipo P2 tra cui quelli dei comparti A e B come identificati nell’elaborato n°17 con specifica grafia in colore rosso

Ciò con l’esclusione della manutenzione e della fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione e delle operazioni di pulizia e sgombero neve, che a partire dalla relativa presa in carico saranno in capo al Comune, e della manutenzione dei sottoservizi, che sarà in capo ai relativi soggetti gestori che operano in regime di esclusiva. Fa eccezione la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree private di uso pubblico come identificate nell’elaborato n°17 con specifica grafia in colore rosso che rimarrà totalmente a carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa quanto a pubblica illuminazione e sgombero neve.

Restano anche 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 di costruzione dei singoli fabbricati. Tali interventi devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore, ferma restando per il Comune di avvalersi della garanzia fideiussoria di cui al successivo art.27 della presente convenzione.

ART. 14 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RISANAMENTO AMBIENTALE

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.

Al termine dei suddetti lavori, il soggetto attuatore si obbliga ad effettuare un'indagine ambientale integrata del suolo e delle acque di falda, secondo le procedure vigenti in materia, prima del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle nuove edificazioni.

ART. 15 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Il soggetto attuatore si obbliga, per se e suoi aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune, in sede di atto pubblico di cui al precedente articolo 7, le aree già destinate dall'Atto di accordo, alla realizzazione da parte del Comune dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e attualmente identificate nel lotto 3, censite al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio ____, mapp. _____, estese mq. 1.770 come dal tipo di frazionamento n. _____ del _____.

E' riconosciuta tuttavia al Comune la facoltà di chiedere la cessione gratuita e anticipata dell'area qualora dovesse essere destinatario di risorse pubbliche o partecipare a bandi pubblici per la realizzazione di alloggi da destinare all' edilizia residenziale sociale.

L'area oggetto di cessione, già parzialmente piantumata, dovrà comunque essere completata a verde con nuove piantumazioni, a cura e spese del soggetto attuatore, così come individuato negli elaborati di PRU, ponendo particolare attenzione al mantenimento delle piante più meritevoli.

In luogo della parziale urbanizzazione dell'area, il soggetto attuatore si impegna a quanto previsto al successivo articolo 16.

In ogni caso è fatto salvo il diritto del Comune, per esigenze di interesse generale, di realizzare strutture di interesse pubblico, in coerenza ai programmi ed alle priorità territoriali in ambito socio-culturale e abitativo, sull'area oggetto di cessione gratuita di cui al primo comma.

ART.16 - CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DESTINATI ALLA EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) E PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

In ottemperanza all' art.3 "Impegni del Soggetto Attuatore" - punto 6B dell'Atto di Accordo, contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore versa al Comune una somma pari a € **94.754,95 (Euro novantaquattromilasettecentocinquantaquattro/95)**, in luogo dell'urbanizzazione del lotto ERS.

Tale somma è da intendersi come contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che verranno realizzate dal Comune nel prospiciente quartiere Don Pasquino Borghi e nell'adiacente scuola per l'infanzia "La Villetta".

La somma di cui sopra risulta dal Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione relative al lotto ERS allegato alla richiesta di variante e successive integrazioni in atti al PG n° 372 del 07/01/2014 e PG.n.150876/2023.

ART. 17-CONTRIBUTO PER LA VALORIZZAZIONE E IL SOSTEGNO DEL PICCOLO COMMERCIO DEI CENTRI STORICI

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore versa al Comune una somma pari a € **201.380,00** (Euro duecentounomilatrecentootanta/00) a titolo di contributo per la valorizzazione e il sostegno del piccolo commercio per il centro storico nell'ambito delle opere previste dal relativo piano strategico.

Le parti prendono atto che in sede di atto di accordo è stata presentata fideiussione n. 995010702 rilasciata da AXA assicurazioni S.p.a. di € 91.311,00 a garanzia del pagamento parziale del presente contributo e del pagamento di cui al precedente articolo 14.

Il Comune, ricevuti i pagamenti di cui agli artt. 16-17 restituisce pertanto al soggetto attuatore la suddetta fideiussione .

ART. 18.- INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Preliminarmente all'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e dei fabbricati è fatto obbligo al soggetto attuatore di realizzare a sua cura e spese, saggi preventivi sull'effettivo rischio di ritrovamenti di reperti archeologici, concordati con la Soprintendenza (in rif. alla relazione sul rischio archeologico, elaborato n°30) come già espresso dalla stessa con proprio parere PG.n.-8022 del 14.07.2014 Il soggetto attuatore prende dunque atto che anche il massimo ingombro dell'interrato; sarà da definire secondo i risultati dei saggi preventivi sull'effettivo rischio di ritrovamenti di reperti archeologici.

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) interne ed esterne al comparto.

Tali opere, in conformità a quanto previsto dall'art. A-23 della L.R. 20/2000, sono le seguenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia, 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 i porticati, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica ;
- g) le ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di seguito elencate:
 - demolizione del muro e la sovrastante recinzione metallica lungo il pedonale di via 1°Maggio per il tratto antistante l'area in proprietà, a sistemare la segnaletica stradale orizzontale lungo via 1°Maggio e a ripristinare il marciapiede pedonale, come meglio risulterà dai particolari esecutivi in sede di richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione (con riferimento all'Elaborato di PRU n°17);
 - demolizione e ripristino dell' esistente recinzione danneggiata confinante a sud con il Campo Sportivo esistente e a realizzare una nuova rete para-palloni a protezione del campo sportivo, come meglio risulterà dai particolari esecutivi in sede di richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione (con riferimento all'Elaborato di PRU n° 32);
 - eventuale prolungamento dell'area destinata a parcheggio pertinenziale della scuola per l'infanzia "La Villetta" fino alla connessione con il nuovo ingresso al comparto da Via I Maggio e relative opere di urbanizzazione funzionali a detto collegamento, da concordarsi in sede esecutiva con il Soggetto Attuatore;

- eventuale miglioramento delle connessioni ciclopedonali poste a ovest rispetto al fabbricato di cui sopra scuola per l'infanzia "La Villetta", da concordarsi in sede esecutiva con il Soggetto Attuatore;

h) la sistemazione e piantumazione del verde pubblico che costituisce la fascia di ambientazione stradale, nonché la piantumazione di 760 piante fuori comparto come di seguito specificato all'art.25 e nell'elaborato 18.1;

i) l'impianto di irrigazione per le aiuole e gli spartitraffico;

l) le opere fuori comparto di seguito elencate³:

- l1) nuova rotatoria stradale sulla via Emilia come risulta debitamente quotata planimetricamente ed altimetricamente nell'Elaborato n° 8 di PRU (Planimetria di Progetto), come meglio risulterà dal Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione;

- l2) la sistemazione del tratto di via Emilia antistante il comparto come individuato negli Elaborato n° 8 e n°17 di PRU per una superficie pari a 4.553 mq (vedi Tab.6 – Elaborato n°17), come meglio risulterà dal Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione;

n) 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;

o) la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

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 eseguirle .

Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore a realizzare parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) sulle aree già di proprietà del Comune (e precisamente lungo la Via Emilia e via I Maggio) , in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

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 PRU; 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.

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.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa realizzerà le opere sotto la propria personale e completa responsabilità.

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

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui al precedente articolo 18 lett. a) b) c) d) e) e 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.

La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo delle suddette opere sono di norma soggetti ai medesimi termini temporali previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Sarà obbligo del soggetto attuatore del PRU 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 PRU 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 PRU.

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

ART. 20 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1).

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 di cui all'art. 17.

Il progetto esecutivo dovrà essere conforme a quanto indicato nelle tavole di PRU e redatto in ottemperanza:

- 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 progettate e realizzate secondo le buone prassi e le migliori tecnologie disponibili sul mercato.

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

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

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

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

In sede di presentazione del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), sarà inoltre nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione", scelto fra i tecnici del Comune, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica e all'approvazione del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse.

- alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;

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 attuativo delle opere.

ART. 21- MODALITA' 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) entro e fuori comparto, le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche con particolare riferimento al D.lgs 26/2023 art. 13-14 e ALLEGATO I.12 - Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione.

Tutte le opere inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini previsti nel relativo Permesso di Costruire e secondo il cronoprogramma definito in sede di progetto esecutivo.

Il soggetto attuatore e 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.

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

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo al soggetto attuatore e suoi aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne al PUA, 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 ai successivi artt. 30-31. 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 aventi causa si obbliga 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 di agibilità degli edifici, secondo le indicazioni riportate nell' Elaborato n°17 del PRU che individua un unico stralcio funzionale per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (u1), contestualmente all'edificazione del Lotto n°1.

ART. 22 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI

In considerazione della complessità delle opere previste all'interno e all'esterno del comparto, la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) oggetto della presente convenzione dovrà avvenire in un unico stralcio autonomo e funzionale così come meglio indicato nella Tav.17 di PUA, a servizio degli edifici che verranno realizzati sui lotti d'intervento nn.1-2-3.

Per il suddetto stralcio funzionale sarà presentato autonomo Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e prestata la relativa fideiussione.

L'edificazione dei fabbricati invece potrà avvenire in più' stralci funzionali, nel rispetto delle previsioni delle Norme Tecniche di attuazione.

E' fatto tuttavia obbligo di presentare il permesso di costruire del fabbricato 2 sul lotto n.1 (biblioteca e polo territoriale) e del fabbricato 4 sul lotto 2 (ove sono presenti androne e vano scala condominiali, necessari alla funzionalità delle unità edilizie da cedere al comune contemporaneamente alla presentazione del permesso di costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1)

ART. 23 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

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

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

Il soggetto attuatore e 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.

La SCEA di agibilità dei fabbricati potrà essere presentata solo a seguito del collaudo, totale o relativo a uno stralcio funzionale, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento. Previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, la scia di 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. Qualora il costo di realizzazione così documentato fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria stimato nel quadro economico allegato al PUA, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere il relativo conguaglio.

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.

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 art. 8 e 9,10 ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato al seguente art. 24, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo. La predisposizione del solo verbale di funzionalità non dà luogo a presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune.

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

Qualora in sede di collaudo vengano accertate difformità nella realizzazione delle opere rispetto ai contenuti del progetto esecutivo, tali da determinarne la non collaudabilità, oppure le opere stesse non vengano ultimate 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 successivi artt. 30-31.

ART.24 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) ivi comprese le opere fuori comparto 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, 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. 23.

ART. 25 - SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE E ARREDO DEL VERDE PUBBLICO

Il progetto per la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico è ricompreso nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).

Nel suddetto progetto deve essere ricompresa anche la realizzazione di opere fuori comparto consistenti:

a) predisposizione ad orti dell'area pubblica nell'adiacente Parco degli Ippocastani, comprensiva dell'allestimento di n.20 piazzole, di ml 4x4 con immobile per il ricovero attrezzi di almeno ml. 4 X 10 con servizi igienici, provvisti di adeguato impianto di irrigazione collegato a idoneo pozzo di falda e allacciamenti idrico – elettrico, e nuova recinzione con sovrastante rete metallica, come meglio risulterà dai particolari esecutivi in sede di richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione (con riferimento all'Elaborato di PRU n°17).

b) piantumazione di 760 piante nel Parco degli Ippocastani e in quota parte nel rione Don. P.Borghi o in altre aree limitrofe di proprietà comunale, da concordare con il Comune in fase di rilascio del PDC relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1): in tal sede potrà essere rivisto il numero complessivo delle piante di cui sopra secondo le priorità dell'Amministrazione Comunale, fermo restando l'impegno economico previsto per le stesse nella relazione finanziaria che ricomprende la fornitura delle piante, la loro corretta piantumazione e il contributo manutentivo per la gestione dell'attecchimento delle stesse per 3 anni.

La piantumazione di tali piante esonera il Soggetto Attuatore dalla versamento del Contributo per l'acquisto di crediti di carbonio Carbon zero, ma obbliga altresì il soggetto attuatore contestualmente alla stipula della presente convenzione, a versare un contributo manutentivo pari a **€ 44.840,00** per il costo di irrigazione e manutenzione calcolato su 3 anni, pari a € 59/pianta cadauna, come da relazione finanziaria allegata .

In relazione alle piantumazioni fuori comparto, il soggetto attuatore si impegna a prestare le garanzie finanziarie e ad effettuare i versamenti di cui al successivo art. 27 sulla base della Relazione Finanziaria per la fornitura e messa a dimora delle 760 piante, l'impianto di irrigazione e la manutenzione per l'attecchimento per 3 anni, secondo le caratteristiche tecniche che saranno meglio definite in sede di Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione in accordo con gli Uffici competenti: le opere di manutenzione relative a tali alberature fuori comparto saranno eseguite dal Comune di Reggio Emilia o da Ditta Specializzata indicata dal Comune stesso ed il Soggetto Attuatore è completamente sollevato e manlevato da ogni impegno per eseguire le medesime opere di manutenzione.

Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore ed i loro 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.

Il richiedente il Permesso di Costruire dovrà comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 23 la data di inizio lavori almeno 10 giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

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

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

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sul verde pubblico di Comparto resterà a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune. In particolare, il soggetto attuatore si obbliga ad effettuare almeno tre sfalci del prato nell'anno solare e a sostituire tutte le essenze ammalorate nella parte afferente entro comparto da concordarsi con gli Uffici competenti del Comune in fase di rilascio del PDC relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).

La presa in carico da parte del Comune degli spazi attrezzati a verde pubblico del Comparto di P.R.U. e del verde di arredo e ambientazione stradale avverrà non prima di 2 anni dalla fine lavori delle opere di urbanizzazione (U1) dell'unico stralcio funzionale, e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitante. Tale compito spetterà al Collaudatore che, nel verbale di collaudo finale, dovrà attestare la verifica di attecchimento delle piante e siepi, nonché il buono stato dell'area.

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

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

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

ART. 26- 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, 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) interne ed esterne al comparto di PRU a diretto servizio dello stesso; a fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà versato da parte del Comune al soggetto attuatore.

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione, questi verranno corrisposti integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base

delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative vigenti al momento della presentazione del titolo edilizio.

ART. 27- GARANZIE FINANZIARIE E CONTRIBUTI

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore, **contestualmente alla stipula della presente convenzione** presta e/o integra, a favore del Comune le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata e di primaria importanza, e precisamente :

A) fideiussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle unità immobiliari destinate alla Biblioteca e polo territoriale, come da Computo Metrico Estimativo Preliminare dei Servizi Comunali e Capitolato Descrittivo Preliminare dei Servizi Comunali allegati alla richiesta di variante e successive integrazioni in al PG n° 372 del 07/01/2014 che ammonta a complessivi € 2.024.628,97 arrotondato a € 2.024.629,00.

B) fideiussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico relativo alla fornitura e piantumazione delle 760 piante previste di cui al precedente articolo 25 comma 2 lett. b) pari a € 38.760,00 comprensivi della fornitura e della posa a dimora delle piante (760 x 51 €/pianta cad.).

Il soggetto attuatore a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente Convenzione, si impegna a prestare, al **momento del ritiro del permesso di costruire** delle relative opere di urbanizzazione, le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata e di primaria importanza, e precisamente :

C) fideiussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) individuate negli elaborati n° 8 e n° 17 del PRU quali opere pubbliche di interesse generale, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PRU, pari a a € **2.626.408,94**

C1) fideiussione a garanzia del valore delle aree (U1) oggetto di cessione gratuita pari a € **161.910,00** (valore calcolato secondo le schede dei valori Orientativi medi di mercato ai fini IMU biennio 2022-2023 – **scheda n°8**) - Viabilità e Parcheggi (vedi Tab.6 Tav.17) = 30 euro/mq x 5.397 mq =);

D) fideiussione di € 479.309,99 arrotondato a € 479.310,00 pari al 100% del valore delle aree destinate a Verde Pubblico (30 euro/mq x 15.977 mq = euro 479.310), così come risulta dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PRU;

D1) fideiussione di € **460.844,99** ,arrotondata a € 460.845,00 pari al 100% del costo di realizzazione del verde pubblico

L'ammontare delle fideiussioni ha, in questa fase, valore provvisorio; esso dovrà essere integrato, se necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del PRU, adeguandole al computo metrico estimativo.

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

Nei contratti fideiussori, che dovranno essere depositati al momento del trasferimento in atto pubblico della presente convenzione, deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 secondo comma del C.C. ed in deroga all'art.1957 del C.C.; l'Istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta alla prima richiesta del Comune con ogni eccezione rimossa in deroga all'art.1945 del c.c.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate 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.

Al riguardo le parti danno atto che in sede di atto di accordo ex art.18 L.R.20/00 è stata presentata polizza fideiussoria n. 995010703 da parte della AXA assicurazione S.p.a. di € 495.000,00, pari al 30% del costo di cui realizzazione delle unità immobiliari di cui al presente capoverso.

Ricevuta la fideiussione di cui al precedente punto A) , il Comune si obbliga a restituire la polizza fideiussoria n. 995010703 . Si rimanda inoltre a quanto precisato all'ultimo comma dell'art. 17

ART. 28 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

Le garanzie finanziarie relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) di cui ai precedenti punti C e C1 dell'art.27 verranno svincolate con formale comunicazione del Comune, al verificarsi delle seguenti condizioni

a) avvenuto pagamento del contributo per i costi sostenuti dal Comune di cui all'art. 24.

b) avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta cessione gratuita e costituzione di servitù di uso pubblico delle aree e delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a favore del Comune.

La garanzia finanziaria relativa alla fornitura e piantumazione delle piante di cui al precedente articolo 27 lett. B di € ,€ 38.760,00 cesserà ad avvenuto attecchimento delle piante stesse come verificate dai competenti uffici comunali

La garanzia finanziaria a garanzia del valore delle aree destinate a verde pubblico di cui al precedente articolo 27 lett.D) pari a € 479.310,00 cesserà ad avvenuta acquisizione gratuita delle aree stesse.

La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico di cui al precedente articolo 27 lett. D1) di €.460.845,00 cesserà alla presa in carico delle opere realizzate e previo avvenuto pagamento del contributo per i costi sostenuti dal Comune di cui all'art.24.

La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione delle unità immobiliari destinate alla Biblioteca e polo territoriale, di cui al precedente articolo 27 lett.A) cesserà ad avvenuta presentazione della SCEA di agibilità, totale o parziale del fabbricato, in cui sono poste le suddette unità immobiliari.

Su motivata istanza da parte del soggetto attuatore, tutte le fideiussioni prestate potranno essere ridotte in misura proporzionale all'avvenuto completamento, collaudo e presa in carico di uno stralcio funzionale già individuato nel PRU o nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

ART. 29 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PRU. ed alla vigente normativa edilizia.

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

ART. 30 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

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

a) La mancata richiesta entro i termini di cui al precedente art.6 del titolo abilitativo per le infrastrutture al servizio dell'insediamento comporta, l'applicazione di una penale di Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà all'escussione delle fideiussioni di cui ai punti A) e B) prestate per l'esecuzione delle opere, nonché all'acquisizione delle relative aree qualora queste non siano state cedute contestualmente alla stipula.

b) Il mancato inizio dei lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico nei termini di cui al precedente art.6 comma 5° 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)⁴ 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.27 lett. C) e C1) per la realizzazione delle opere.

a) La mancata richiesta entro i termini di cui al precedente art.6 del titolo abilitativo per le infrastrutture al servizio dell'insediamento comporta, l'applicazione di una penale di Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà all'escussione delle fideiussioni di cui ai punti A) e B) prestate per l'esecuzione delle opere, nonché all'acquisizione delle relative aree qualora queste non siano state cedute contestualmente alla stipula.

d) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico nei termini di cui al precedente art.6 comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art.27 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. 31 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

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

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art.21finalizzati 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 autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbligano a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 30, 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 dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti Uffici Tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a;

c) mancato pagamento dell'eventuale conguaglio di cui all'art. 24.

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di PRU.

I soggetti attuatori, proprietari delle aree, autorizzano ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

ART. 32- 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. 33 - 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 invocano a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti.

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma) _____

Per **CONAD CENTRO NORD SOCIETA' COOPERATIVA**

(firma) Sig. _____

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 dall'art. 2 al art. 28 artt. della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per **CONAD CENTRO NORD SOCIETÀ' COOPERATIVA**

(firma) Sig. _____