

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PUA D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO  
ANS 2-2B**

Il giorno \_\_\_\_\_ il mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, in Reggio Emilia, tra:

l'arch. 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 D.Lgs.267/2000 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 28.06.2023 in atti al P.G. n. 166856.

e

**Campani Luca**, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della Società in qualità di legale rappresentante della Società CAMPANI IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Reggio Emilia, via Benedetto Croce n. 13/1 (P.IVA 00466500352);

**Campani Fabrizio** nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della Società in qualità di legale rappresentante della società EDILIMMOBILIARE S.A.S DI CAMPANI FABRIZIO E C. con sede in Reggio Emilia, via Guido Dorso n. 1/A (P.IVA 01357410354);

**Arrivi Samantha** nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliata per la carica presso la sede della società in qualità di legale rappresentante della società IL BORGO s.r.l. con sede in Reggio Emilia, via S. Ambrogio n. 61/s (p. IVA 02069500359);

**Dal Re Claudio** nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_;

**Ferrarini Ivano** nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della società in qualità di Amministratore Delegato di **CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa**, con sede legale a Campegine (Re), Via Kennedy n.5 codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia 01751820356.

D'ora in poi denominati "soggetti attuatori".

**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;
- 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;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 38803/2014 del 17/11/2014 è stato approvato lo schema di convenzione tipo per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi con realizzazione delle opere di urbanizzazione sotto soglia comunitaria;
- con Deliberazione Consiliare ID. n. 68 del 13 aprile 2015 è stata approvata la prima Variante al P.O.C. entrata in vigore il 6 maggio 2015 a seguito della pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione;
- con Deliberazione Consiliare ID. n. 91 dell'8 maggio 2023 è stata approvata il Piano Urbanistico Generale (PUG), entrato in vigore il 21.06.2023 a seguito della pubblicazione sul BURER n° 164 (parte seconda) dell'avviso di avvenuta approvazione;
- l'area d'intervento del PUA ANS 2-2B è classificata nelle tavole del PSC, del RUE, del POC e del PUG nel seguente modo:

1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

ANS – Ambiti per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati del PRG 2001 (ANS 2)

## 2) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Aree urbanizzabili all'interno del territorio urbanizzato

## 3) PIANO OPERATIVO COMUNALE

ANS 2-2b San Pellegrino ex Ti 2-19 Via Luxemburg

## 4) PIANO URBANISTICO GENERALE

SQUEA Elaborato SQ\_D.2.2\_24 Disciplina delle Trasformazioni : Aree agricole Urbane\_ Schede Speciali di intervento \_Titolo 17 degli Indirizzi Disciplinari Elaborato SQ\_D.1\_n°36;

– i soggetti attuatori EDILIMMOBILIARE S.A.S. DI CAMPANI FABRIZIO E C., CONAD CENTRO NORD SOCIETÀ COOPERATIVA" e l'allora società "CAMPANI AURELIO & C. S.N.C.", hanno sottoscritto l'Atto di Accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000 e relativi allegati, parte integrante della variante al primo POC, con atto Notaio Valentina Rubertelli in data 08/06/2015 (rep. 44062 racc. n°12840), d'ora innanzi denominato Atto di Accordo, ove si sono impegnati, tra l'altro, a sottoscrivere la convenzione del PUA entro 12 (dodici) mesi dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA stesso;

– i soggetti attuatori hanno presentato in data 04/11/2016, PG n. 79728/2016, un progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per intervenire sull'area sopracitata;

– le parti private richiamano e confermano i contenuti e gli impegni delle scritture private tra di loro sottoscritte in data 08/06/2015 (tra i Sig.ri Campani F. Campani A. e CONAD CENTRO-NORD) e in data 31/10/2016 (tra EDILIMMOBILIARE S.A.S. DI CAMPANI FABRIZIO E C., l'allora società "CAMPANI AURELIO & C. S.N.C." e la Soc. IL BORGO e il Sig. Dal Re) anche ai fini della perequazione urbanistica e localizzazione dei rispettivi diritti edificatori nei Lotti edificabili a fronte della cessione delle aree pubbliche di urbanizzazione di loro proprietà;

– con delibera di Giunta Comunale ID. n. 206 del 13/10/2022 recante determinazioni in merito alle sentenze del TAR Parma NN. 191/200/201 del 01/07/2022 e alle Ordinanze del Consiglio di Stato nn. 4559-4560 e 4561/2022 REG.PROV.CAU, è stato dato mandato al servizio Rigenerazione Urbana di riattivare il procedimento volto all'approvazione del PUA;

– con delibera di Giunta Comunale ID. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il PUA ANS2-2b, il cui avviso è stato pubblicato sul BURERT n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, ai fini della efficacia del PUA in argomento;

– devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del PUA in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati.

### Dato atto che:

- il PUA è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Inquadramento urbanistico Estratto RUE R3.1 "Disciplina urbanistico-edilizia Area urbana" foglio 185 - Estratto RUE R2.1.1 "Sintesi disciplina urbanistico edilizia Vincoli e tutele" (PSC P7.1 e P7.3) - Estratto PSC P6 "Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC"- Scheda POC 1° Variante – Allegato5 – Scheda norma degli interventi
- 2 Planimetria catastale ed elenco proprietà Estratti catastali e visure (da Sister)
- 3 Relazione geologica, geotecnica e sismica
- 4 Stato di fatto: rilievo planoaltimetrico monografie pozzetti fognatura e sezioni, profili, rilievo delle alberature esistenti, verbale di misurazione
- 5 Documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di vista
- 6 Planimetria quotata di progetto Dati di progetto e calcolo dei parcheggi privati/pertinenziali P1 e dei parcheggi pubblici P2
- 7 Permeabilità - quantificazione delle aree permeabili in progetto
- 8 Planivolumetrico
- 9 Tipologie edilizie dei fabbricati residenziali e non residenziali, Schema delle recinzioni e particolari tipici, Sezioni stradali tipiche
- 10 Viste prospettiche

- 11 Bipartizione: quantificazione Verde Pubblico e servizi (SVP) e superficie edificabile (Se) + verde ecologico e viabilità (Ve); Regime di proprietà: quantificazione aree pubbliche e aree private
- 12 Planimetria di progetto preliminare del verde con indicazione delle essenze esistenti e di nuovo impianto
- 12bis Localizzazione delle aree di piantumazione extra comparto – Individuazione catastale delle aree di piantumazione extra - comparto
- 13 Planimetria con segnaletica stradale di progetto e schema della viabilità
- 14 Schema degli impianti tecnici: acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica e rete telefonica, piazzole per la raccolta dei rifiuti e modalità di allacciamento alle reti pubbliche. Progetto di massima di illuminazione pubblica
- 15 Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano
- 16 Relazione Illustrativa contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC; Relazione sulla previsione di spesa
- 17 Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale, Relazione Paesaggistica preliminare in fase di PUA
- 18 Relazione di Calcolo Carbon Zero
- 19 Relazione Idraulica
- 20 Schema di Convenzione urbanistica
- 21 Documentazione Impatto Acustico (DMA) e Valutazione di clima acustico
- 22 Verifica della potenzialità archeologica Relazione
- 23 Planimetria di inquadramento dell'area nel contesto
- 24 Preventivo sommario degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti secondo il programma edificatorio
- 25 Scheda Tecnica Asseverata
- 26 Tavola riassuntiva delle modifiche apportate al Piano in recepimento delle richieste pervenute
- 27 Relazione Paesaggistica
- 28 Approfondimento tipologico e architettonico - tipologie e abaco materiali possibili per garantire l'uniformità architettonica dell'intervento
- 29 Progetto tipologico di organizzazione degli spazi aperti dei macrolotti n°5-6 e 7-8
- 30 Integrazione in merito a Microzonazione sismica
- 31 Individuazione degli stralci attuativi
- 32 Dichiarazione di sintesi

- prima della stipula della convenzione l'Amministrazione Comunale ha inoltrato la richiesta di documentazione antimafia, ai sensi del D.Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi del protocollo d'intesa sottoscritto in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015 e del relativo addendum tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica;

### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

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

Le premesse della Deliberazione di Giunta Comunale ID n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione del PUA costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

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

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in argomento (PUA ANS 2-2b), composto dagli elaborati elencati in premessa, che i soggetti attuatori dichiarano di ben conoscere e accettare.

I soggetti attuatori sono proprietari dell'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento, che a seguito del tipo di frazionamento n°2023/26415 del 01/03/2023 e n°2023/32196 del 13/03/2023 è censita al NCT del Comune di Reggio Emilia come segue:

**AREA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ IMMOBILIARE CAMPANI s.r.l.:**

Foglio 185 mapp. 408 della superficie catastale di mq. 2.584;

**AREE DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ EDILIMMOBILIARE s.a.s.:**

Foglio 185 mapp. 403 della superficie catastale di mq. 69;

Foglio 185 mapp. 406 della superficie catastale di mq. 1.299;

**AREE IN COMPROPRIETÀ DELLE SOCIETÀ EDILIMMOBILIARE s.a.s. e IMMOBILIARE CAMPANI s.r.l. per il 50% ciascuna**

Foglio 185 mapp. 442 – ex 169/A della superficie catastale	di	mq. 2.745;
Foglio 185 mapp. 443 – ex 169/B della superficie catastale	di	mq. 95;
Foglio 185 mapp. 444 – ex 169/C della superficie catastale	di	mq. 771;
Foglio 185 mapp. 445 – ex 169/D della superficie catastale	di	mq. 1.651;
Foglio 185 mapp. 446 – ex 169/E della superficie catastale	di	mq. 1.070;
Foglio 185 mapp. 447 – ex 169/F della superficie catastale	di	mq. 690;
Foglio 185 mapp. 423 – ex 414/A della superficie catastale	di	mq. 10.518;
Foglio 185 mapp. 424 – ex 414/B della superficie catastale	di	mq. 3.304;
Foglio 185 mapp. 425 – ex 414/C della superficie catastale	di	mq. 3.304;
Foglio 185 mapp. 426 – ex 414/D della superficie catastale	di	mq. 1.134;
Foglio 185 mapp. 427 – ex 414/E della superficie catastale	di	mq. 1.207;
Foglio 185 mapp. 428 – ex 414/F della superficie catastale	di	mq. 779;
Foglio 185 mapp. 429 – ex 414/G della superficie catastale	di	mq. 779;
Foglio 185 mapp. 430 – ex 414/H della superficie catastale	di	mq. 921;
Foglio 185 mapp. 431 – ex 414/I della superficie catastale	di	mq. 921;
Foglio 185 mapp. 432 – ex 414/L della superficie catastale	di	mq. 5.704;
Foglio 185 mapp. 433 – ex 414/M della superficie catastale	di	mq. 5.704;
Foglio 185 mapp. 434 – ex 414/N della superficie catastale	di	mq. 1.787;
Foglio 185 mapp. 435 – ex 414/O della superficie catastale	di	mq. 1.787;
Foglio 185 mapp. 436 – ex 414/P della superficie catastale	di	mq. 7.776;
Foglio 185 mapp. 437 – ex 414/Q della superficie catastale	di	mq. 10.452;
Foglio 185 mapp. 438 – ex 414/R della superficie catastale	di	mq. 1.967;
Foglio 185 mapp. 439 – ex 414/S della superficie catastale	di	mq. 897;
Foglio 185 mapp. 440 – ex 414/T della superficie catastale	di	mq. 1.647;
Foglio 185 mapp. 441 – ex 414/U della superficie catastale	di	mq. 2.702;
Foglio 185 mapp. 417 della superficie catastale	di	mq. 757;

**AREE IN COMPROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ IL BORGO s.r.l. e del Sig. DAL RE CLAUDIO per il 50% ciascuno:**

Foglio 211 mapp. 563 della superficie catastale di mq. 3.263;

**AREE DI PROPRIETÀ DI CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa:**

Foglio 212 mapp. 1074 – ex 1018/A della superficie catastale di mq. 4.959;

Foglio 212 mapp. 1075 – ex 1018/B della superficie catastale di mq. 139;

Foglio 212 mapp. 1076 – ex 1018/C della superficie catastale di mq. 31;

All'interno del comparto sono inoltre presenti aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, e precisamente le aree censite al foglio 185 con i mappali:

Mapp. 402 superficie catastale di mq. 727 acquisito gratuitamente con l'atto del Notaio Valentina Rubertelli del 08/06/2015 (rep. 44062 racc n°12840) sopraccitato;

Mapp. 415, superficie catastale di mq. 49 e Mapp.418, superficie catastale di mq. 297 acquisiti gratuitamente al Comune con atto Notaio Valentina Rubertelli in data 10/07/2019 (Rep. n.47583 – Racc. n. 14893), e con riconoscimento della capacità edificatoria del mappale ex 410 in capo ai soggetti Attuatori EDILIMMOBILIARE s.a.s. e alla società ora denominata IMMOBILIARE CAMPANI s.r.l..

Le parti danno atto inoltre che con il sopraccitato atto è stata costituita servitù di uso pubblico sul mappale

417 del foglio 185, area urbana di mq. 757, destinata a viabilità di uso pubblico e parcheggi pubblici di tipo P2 a servizio dei fabbricati residenziali esistenti in via B. Croce, di proprietà delle società Società Edilimmobiliare s.a.s. e Immobiliare Campani s.r.l per 1/2 (unmezzo) ciascuna.

### ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del PUA in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni del POC approvato e dell'Atto di accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000 stipulato avanti notaio Valentina Rubertelli in data 08/06/2015 (rep. 44062 racc n°12840), d'ora innanzi denominato Atto di Accordo, che si intende integralmente richiamato.

#### Dati del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Superficie territoriale St (reale) in proprietà dei soggetti attuatori e del Comune	= 84.800 mq.
St di riferimento per l'applicazione dell'indice DE.....	= 84.800 mq.
Diritto Edificatorio DE.....	= 0,24 mq./mq.
Sc relativa al Diritto Edificatorio DE.....	= 20.352 mq.
Sc aggiuntiva relativa alla realizzazione di ERS.....	= 2.035 mq.
Sc complessiva.....	= 22.387 mq.
Superficie fondiaria catastale Sf relativa al DE.....	= 31.817 mq.
Superficie fondiaria catastale Sf relativa all'ERS.....	= 3.400 mq.
Superficie fondiaria catastale Sf complessiva.....	= 35.217 mq.
Indice di Utilizzazione fondiaria Uf relativo al DE dei privati	= 0,64 mq./mq.
Indice di Utilizzazione fondiaria Uf relativo all'ERS	= 0,59 mq./mq.
Servizi e Verde Pubblico SVP = 41 % della St pari a.....	= 35.070 mq.
di superficie catastale pari a.....	= 34.756 mq.

#### Usi previsti così come definiti all'art.3.1 delle Norme Urbanistiche ed edilizie del PUA Elaborato 15:

a1 Residenza -	
a2 residenza collettiva	= 10.176 mq
a1 Residenza ERS	= 2.035 mq
b2 b3 b4 b5.1 b5.2 b10.1b15 c3 e1	= 10.176 mq
Numero alloggi complessivi	58 di cui 8 destinati all'ERS
Parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) in progetto:.....	= 254
N° abitanti.....	= 130
N° addetti .....	= 80

### ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

I soggetti attuatori con il presente atto si assumono gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

I soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per i loro 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.

I Soggetti attuatori si obbligano 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 ....., accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del PUA "ANS2-2b". 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.

I soggetti attuatori si obbligano a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PUA.

Gli aventi causa a qualsiasi titolo dei soggetti attuatori e firmatari della presente convenzione subentrano

nei diritti e nei doveri di questi ultimi anche in riferimento alle verifiche antimafia.

Relativamente alle aree oggetto di cessione gratuita al Comune, i soggetti attuatori e loro aventi causa si obbligano a mantenerne la titolarità fino alla stipula del relativo atto di trasferimento della stesse a favore del Comune. Pertanto non sono consentiti il frazionamento e l'alienazione di tali aree a favore degli acquirenti delle singole unità edilizie o immobiliari.

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

## **ART. 5 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

Ai sensi della legislazione vigente, i soggetti attuatori, per la realizzazione del presente PUA, si obbligano nei confronti del Comune:

### a cedere gratuitamente:

- le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1);
- le aree per attrezzature e spazi collettivi (U2);
- le aree per dotazioni ecologico-ambientali;
- l'area urbanizzata per la realizzazione dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS);

### a corrispondere il saldo dei seguenti contributi:

- contributo per la realizzazione di alloggi destinati ad ERS di cui al successivo art. 12;
- contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale di cui al successivo art. 13;
- acquisto di crediti volontari di carbonio di cui al successivo art. 14;
- contributo di costruzione di cui al successivo art. 23;

### a progettare e realizzare le seguenti opere:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto individuate come opere pubbliche di interesse generale alle tavole 6 e 12 del PUA, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art. 6;
- le restanti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto, con le modalità e la tempistica di cui ai successivi artt. 15,16,17,18,19,20;
- la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro e/o fuori comparto nonché le dotazioni ecologico-ambientali, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art. 22;
- 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, secondo quanto meglio specificato al successivo art. 10.

### 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. 21;
- costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al PUA;
- 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. 27;

### a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 24.

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

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

Fermo restando che 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, i soggetti attuatori e

loro aventi causa si impegnano a rispettare la seguente tempistica:

A) a richiedere i titoli abilitativi alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico e delle dotazioni ecologico-ambientali, da realizzarsi a loro cura e spese, entro e non oltre mesi 12 (dodici) dalla stipula della presente convenzione, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 27, solo qualora vi siano opere pubbliche di interesse generale;

B) ad intraprendere i lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro mesi 12 (dodici) dalla data di inizio dei lavori delle opere destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 27;

C) ad ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e al verde pubblico entro il termine massimo di mesi 36 (trentasei) dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 27 punto c).

I soggetti attuatori e loro aventi causa riconoscono 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 e all'ERS di cui ai commi precedenti.

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

Qualora la cessione venga effettuata con successivo atto, a seguito del rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo delle relative fidejussioni, 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.

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.

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

Con atto Notaio Valentina Rubertelli (rep. 44062 racc n°12840) stipulato in data 08/06/2015, il Comune ha già acquisito gratuitamente l'area censita al foglio 185 mappali 402, 404 (fuori comparto) destinata a quota parte della rotatoria di accesso al comparto da Via B. Croce.

I soggetti attuatori si impegnano a cedere al Comune, a titolo gratuito, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo di tutto il comparto e/o di ogni singolo stralcio funzionale come da Tavola 31 del PUA di identificazione degli stralci funzionali, le aree di rispettiva proprietà e opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate alla tavola 11 del PUA, localizzate all'interno e all'esterno del comparto, censite al NCT del Comune di Reggio Emilia aventi una superficie complessiva catastale pari a mq.14.513 e attualmente identificata come segue:

#### **AREE IN COMPROPRIETÀ DELLE SOCIETÀ EDILIMMOBILIARE s.a.s. e IMMOBILIARE CAMPANI s.r.l. per il 50% ciascuna**

Foglio 185 mapp. 444 – ex 169/C della superficie catastale di	mq.	771;
Foglio 185 mapp. 436 – ex 414/N della superficie catastale di	mq.	7.776;
Foglio 185 mapp. 441 – ex 414/S della superficie catastale di	mq.	2.702;
Foglio 185 mapp. 417 della superficie catastale di	mq.	757;
Foglio 185 mapp 447 ex 169/F della superficie catastale di	mq.	690;
Foglio 185 mapp 440 ex 414/R della superficie catastale di	mq.	1.647

## **AREE DI PROPRIETÀ DI CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa:**

Foglio 212 mapp. 1075 – ex 1018/B della superficie catastale di mq. 139

Foglio 212 mapp. 1076 – ex 1018/C della superficie catastale di mq. 31;

come da tipi di frazionamento prot. n.2023/26415 del 01/03/2023 (Foglio 185) e n. 2023/32196 del 13/03/2023 (Foglio 212), con apposito atto notarile a propria cura e spese.

## **ART. 9 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)**

Con atto Notaio Valentina Rubertelli in data 10/07/2019 Rep. n.47583 – Racc. n. 14893 Il Comune ha acquisito gratuitamente l'area censita al foglio 185 mappali 415, 418.

I soggetti attuatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo di tutto il comparto e/o di ogni singolo stralcio funzionale come da Tavola 31 del PUA di identificazione degli stralci funzionali e comunque prima dello svincolo delle relative fideiussioni, le aree di rispettiva proprietà destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) identificate alla tavola 11 del PUA, censite al NCT del Comune di Reggio Emilia con i seguenti identificativi:

### **AREE IN COMPROPRIETÀ DELLE SOCIETÀ EDILIMMOBILIARE s.a.s. e IMMOBILIARE CAMPANI s.r.l. per il 50% ciascuna**

Foglio 185 mapp. 442 – ex 169/A della superficie catastale di mq. 2.745;

Foglio 185 mapp. 443 – ex 169/B della superficie catastale di mq. 95;

Foglio 185 mapp. 445 – ex 169/D della superficie catastale di mq. 1.651;

Foglio 185 mapp. 423 – ex 414/A della superficie catastale di mq.10.518;

Foglio 185 mapp. 437 – ex 414/o della superficie catastale di mq.10.452;

### **AREE IN COMPROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ IL BORGO s.r.l. e del Sig. DAL RE CLAUDIO per il 50% ciascuno:**

Foglio 211 mapp. 563 della superficie catastale di mq. 3.263

## **AREE DI PROPRIETÀ DI CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa:**

Foglio 212 mapp. 1074 – ex 1018/A della superficie catastale di mq. 4.959

A tali aree si sommano quelle già acquisite dal Comune; di conseguenza le aree risultano estese complessivamente mq. 34.756 di superficie catastale, ma di mq. 35.070 di superficie reale come da tipi di frazionamento prot. n.2023/26415 del 01/03/2023 (Foglio 185) e n. 2023/32196 del 13/03/2023 (Foglio 212), con apposito atto notarile a propria cura e spese.

L'area da cedersi dovrà essere delimitata 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 e/o sportivo ricreativo, che saranno valutate dal Comune.

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

La manutenzione delle aree ed opere da cedersi di cui ai precedenti artt. 8 e 9 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.

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 dei soggetti attuatori e loro 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, eccetera, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere ad essa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie.

Ad avvenuta presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune, restano comunque a carico dei soggetti attuatori 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 dai soggetti attuatori, ferma restando per il Comune la possibilità di avvalersi della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. della presente convenzione.

#### **ART. 11 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)**

I soggetti attuatori si impegnano, per loro e i successori e aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree destinate alla realizzazione da parte del Comune dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) identificata nel primo stralcio funzionale di cui alla tavola 31 del PUA, censite al NCT del Comune di Reggio Emilia come segue:

Foglio 185 mapp. 428 – ex 414/F della superficie catastale di mq. 779;

Foglio 185 mapp. 429 – ex 414/G della superficie catastale di mq. 779;

Foglio 185 mapp. 430 – ex 414/H della superficie catastale di mq. 921;

Foglio 185 mapp. 431 – ex 414/I della superficie catastale di mq. 921;

estesi complessivamente mq. 3.400 come da tipo di frazionamento Prot. n. 2023/26415 del 01/03/2023, con apposito atto notarile a propria cura e spese.

Preventivamente alla suddetta cessione gratuita, i soggetti attuatori dovranno realizzare, a propria cura e spese, tutte le dotazioni territoriali afferenti il numero di alloggi di ERS previsti, in termini di parcheggi di urbanizzazione primaria, nonché tutti gli impianti, i sottoservizi e gli allacciamenti necessari per rendere funzionale il lotto a scopo edificatorio da parte del Comune, fino a confine con la superficie fondiaria oggetto di cessione.

#### **ART. 12 - CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DESTINATI ALLA EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)**

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori versano al Comune una somma pari a € 126.182,40 (Euro centoventiseimilacentoottantadue/40) a titolo di contributo per la realizzazione di ERS, come previsto dall'Atto di Accordo.

#### **ART. 13 - CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE E/O PER DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI**

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori versano al Comune una somma pari a € 291.600,00 (Euro duecentonovantunomilaseicento/00) in luogo della realizzazione dell'ampliamento del parcheggio scambiatore realizzato nella limitrofa area ANS2-2a, in quanto non ritenuto congruo a seguito delle risultanze dello studio di traffico predisposto dal Comune e come previsto dall'art. 3 lett D) dell'Atto di Accordo.

#### **ART. 14 - ACQUISTO DI CREDITI VOLONTARI DI CARBONIO**

Relativamente all'acquisto di crediti volontari di carbonio a compensazione dell'impatto determinato dall'intervento, pari a € 45.432,27 (Euro quarantacinquemilaquattrocentotrentadue/27) come risultante dall'Elaborato 18, il Comune stabilisce che una quota parte pari a € 32.699,00 (Euro trentaduemilaseicentonovantanove/00) (come da convenzione posta in deposito) venga versata contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Per la rimanente somma pari a € 12.733,27 (Euro dodicimilasettecentotrentatre/27) gli attuatori si obbligano a realizzare concrete misure operative rappresentate da soluzioni verdi di tipo naturalistico come da tavola

12 del PUA e da meglio definire in sede di presentazione del primo stralcio funzionale delle opere di U1 e verde pubblico, sia dentro che fuori comparto. In questa sede il Comune, previo confronto con gli attuatori, indicherà le aree comunali ove realizzare le misure operative di cui sopra riservandosi altresì la facoltà di valutare la realizzazione delle opere a verde pubblico nell'ambito del progetto Lungo i Bordi approvato dalla Giunta Comunale riguardanti aree limitrofe al comparto di PUA, a cura e spese degli attuatori.

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

Il Comune autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori ed i loro aventi causa a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) sulle aree che saranno cedute a tale scopo, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

I soggetti attuatori si obbligano 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. n. 20/2000, sono le seguenti:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua ed in particolare lo spostamento della condotta adduttrice costituente l'anello periferico dell'acquedotto cittadino secondo le indicazioni di IRETI;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche e in particolare:
  - il dimensionamento della rete fognaria acque nere atta a poter ricevere il collettore Albinea-Reggio,
  - il piano di manutenzione del reticolo interno di drenaggio delle acque meteoriche, delle vasche di espansione e dei dispositivi correlati al rispetto del criterio dell'invarianza idraulica con particolare riguardo al manufatto di limitazione delle portate,
  - l'istallazione di sistemi di protezione da possibili rigurgiti nella rete di acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- 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;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica;
- le ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di seguito elencate:
  - allacciamento alla rotatoria di Via R. Luxemburg su aree fuori comparto di proprietà comunale,
  - manufatti di schermatura acustica da realizzarsi tramite la predisposizione di terrapieni e barriere anti-rumore in laterizio da ambientare adeguatamente;
- la sistemazione e piantumazione del verde pubblico e arredo urbano ivi compresa la fascia di ambientazione stradale;
- l'impianto di irrigazione per le aiuole e gli spartitraffico;
- 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;
- la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di prescrivere / consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione ai soggetti attuatori e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di PUA; ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti. In tale ipotesi, detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia

della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori. I Soggetti attuatori si impegnano 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.

I soggetti attuatori e loro aventi causa realizzeranno 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. 16 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA**

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'articolo 15, lettere a) b) c) d) ed e) ed i relativi allacciamenti sono riservati per disposizione normativa o convenzionale agli Enti e soggetti preposti, che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano la progettazione esecutiva, il collaudo tecnico e funzionale e la manutenzione.

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 dei soggetti attuatori 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 dei soggetti attuatori 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 dei soggetti attuatori.

Restano in ogni caso a carico dei soggetti attuatori del PUA, 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. 17 - 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. 15 lettere a) b) c) d) ed e).

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

- alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;
- 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 Prezziario 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, con particolare riguardo al primo stralcio funzionale, 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.

Tale Responsabile terrà i contatti con i professionisti incaricati dai soggetti attuatori 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. 18 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

I soggetti attuatori si obbligano 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.

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.

I soggetti attuatori e i loro 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.

È 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 ai soggetti attuatori e ai loro 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 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 al successivo art. 22. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

I soggetti attuatori e i loro successori e aventi causa si obbligano altresì alla manutenzione di manufatti, alberature e quant'altro non sia previsto in demolizione o rimozione, allo scopo di preservarli in stato di decoro e sicurezza.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle

opere è condizione necessaria per la presentazione delle SCEAA di agibilità degli edifici, secondo le indicazioni riportate nella Tavola 31 del PUA che individua i singoli stralci funzionali.

I soggetti attuatori si obbligano a richiedere all'impresa esecutrice dei lavori il contratto di assicurazione cd. C.A.R. "per appalti pubblici \_All Risks", a copertura di tutti gli eventuali rischi che si potrebbero verificare, per qualunque causa, nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla garanzia per la responsabilità civile per i danni procurati a terzi nel corso dei lavori. Gli estremi del contratto di assicurazione dovranno essere segnalati al Comune all'atto dell'inizio della comunicazione inizio lavori del Permesso di Costruire riguardante le opere di urbanizzazione.

#### **ART. 19 - 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 avviene sulla base di 3 stralci autonomi e funzionali corrispondenti ai sub-comparti correlati alle prescrizioni dettate dal POC vigente, così come meglio specificato nella Tavola 31 di PUA.

Per i suddetti stralci funzionali sarà possibile presentare autonomo Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, a condizione che venga predisposto uno schema complessivo relativo a tutti i sub-comparti e che siano realizzate le opere di interesse pubblico.

L'eventualità di una successione temporale degli interventi diversa da quella prefigurata alla Tavola 31 del PUA potrà essere ammessa, solo a fronte di motivate ragioni legate a particolari esigenze sopravvenute, fermo restando che nell'ambito del primo stralcio dovranno obbligatoriamente essere realizzate, oltre a tutte le opere funzionali alle edificazioni previste, le seguenti opere prioritarie:

- infrastrutture di carattere generale come descritte al precedente articolo 15, lett.a), b) c) d) e) f) g) e j), nonché le dotazioni territoriali inerenti la cessione gratuita dell'area destinata ad ERS opportunamente urbanizzata;
- la realizzazione e sistemazione del verde pubblico entro e fuori comparto con riferimento a quanto previsto al precedente art. 14
- la realizzazione del percorso ciclopedonale di rilevanza extracomparto.

#### **ART. 20 - 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 dei soggetti attuatori.

I soggetti attuatori ed i loro successori o 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 dei Concessionari 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 segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati potrà essere presentata e assentita solo a seguito del collaudo, totale o relativo a uno stralcio funzionale, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento comprensive dei parcheggi di tipo P2. 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 dei fabbricati.

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, i soggetti attuatori si obbligano 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 di cui al precedente art. 15, ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato al seguente art. 22, 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 dai soggetti attuatori 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 attrice.

In tal caso i Servizi competenti, riscontrate le difformità e/o i ritardi come da apposito referto tecnico redatto a cura del Collaudatore, provvederanno ad applicare le penali di cui al successivo art. 27.

#### **ART. 21 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE**

I soggetti attuatori, contestualmente al ritiro del/i titolo/titoli abilitativo/i alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), dovranno 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. 20.

#### **ART. 22 - SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE E ARREDO DEL VERDE PUBBLICO**

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

In questa sede i soggetti attuatori dovranno implementare il progetto del verde pubblico con tutte le opere a verde e di arredo fuori comparto, così come predisposto nella progettazione Lungo i Bordi già approvato dalla Giunta Comunale. Il Comune si impegna pertanto a fornire ai soggetti attuatori il suddetto progetto entro 10 giorni dalla richiesta formulata in tal senso.

Il Comune autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori 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. 20 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 possa essere danneggiata od utilizzata in qualunque modo non consono a quanto previsto dal PUA, il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese l'area stessa.

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

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sul verde pubblico resterà a carico dei soggetti attuatori fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune. In particolare, i soggetti attuatori si obbligano ad effettuare almeno tre sfalci del prato nell'anno solare e a sostituire tutte le essenze ammalorate.

La presa in carico da parte del Comune degli spazi attrezzati a verde pubblico e del verde di arredo e ambientazione stradale avverrà non prima di 2 anni dalla fine lavori delle opere di urbanizzazione (U1) e/o dei singoli stralci funzionali, 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. 23 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 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 i soggetti attuatori si obbligano a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) interne ed esterne al comparto di PUA 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 ai soggetti attuatori;
- 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 dei titoli edilizi.

#### **ART. 24 - GARANZIE FINANZIARIE**

Le parti private richiamano e confermano i contenuti e gli impegni delle scritture private tra di loro sottoscritte in data 08.06.2015 (tra i Sig.ri Campani F. Campani A. e CONAD CENTRO-NORD) e in data 31.10.2016 (tra le ditte EDILIMMOBILIARE S.A.S. DI CAMPANI FABRIZIO E C., l'allora società "CAMPANI AURELIO & C.-S.N.C.", la Soc. IL BORGO e il Sig. Dal Re) anche ai fini della perequazione urbanistica e localizzazione dei rispettivi diritti edificatori nei Lotti edificabili a fronte della cessione delle aree pubbliche di urbanizzazione di loro proprietà.

Di conseguenza i soggetti attuatori SOCIETÀ EDILIMMOBILIARE s.a.s. e IMMOBILIARE CAMPANI s.r.l., a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, si obbligano a prestare, al momento del ritiro del Permesso di Costruire del primo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico, le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, attualmente pari a:

- a) € 2.266.000,00, (Euro duemilioniduecentosessantaseimila/00) pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di tutto il PUA come risultante dalla relazione illustrativa e finanziaria allegata al progetto di PUA;
- b) € 734.000,00 (Euro settecentotrentaquattromila/00) pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico, risultante dalla Relazione illustrativa e finanziaria allegata al progetto di PUA.

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 PUA, adeguandolo al computo metrico estimativo.

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

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione ed il Comune le abbia accettate dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione inoltre i soggetti attuatori SOCIETÀ EDILIMMOBILIARE s.a.s. e IMMOBILIARE CAMPANI s.r.l. si obbligano a prestare le seguenti fideiussioni bancarie o polizze assicurative:

c) per un importo pari al 100% (cento per cento) del valore dell'area destinata ad ERS desunta dalle schede zone omogenee per valori di mercato delle aree fabbricabili redatti ai fini IMU per l'anno 2022 pari a € 328.000,00 (Euro trecentoventottomila/00) proporzionale al numero di alloggi ERS;

d) per un importo di € 12.733,27 (Euro dodicimilasettecentotrentatre/27) pari alla rimanente somma dovuta a titolo di acquisto di crediti volontari di carbonio di cui al precedente art. 14.

#### **ART. 25 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE**

Le garanzie finanziarie relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e al verde pubblico 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. 21;

B) avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere garantite nonché avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) di cui ai precedenti articoli 8 e 9.

C) La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico cesserà alla presa in carico delle opere realizzate e relativa acquisizione gratuita delle aree.

D) Per quanto riguarda la fideiussione di cui al precedente art. 24 lett c), verrà svincolata ad avvenuta acquisizione dell'area destinata ad ERS e approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere di cui allo stralcio n. 1.

E) Per quanto riguarda la fideiussione di cui al precedente art. 24 lett d), verrà svincolata ad avvenuto attecchimento delle piantumazioni conseguenti alla progettazione di cui al precedente art. 14.

Il Comune si impegna a restituire solo al momento della presentazione delle fideiussioni di cui al precedenti art. 24 comma 1 lett. a) e b) la fideiussione di € 100.655,00 (Euro centomilaseicentocinquante/00) prestata alla stipula dell'Atto di Accordo.

Su motivata istanza da parte del soggetto attuatore, le fideiussioni di cui al precedente art. 24 comma 1 lett. a) e b), potranno essere ridotte in misura proporzionale all'avvenuto completamento, collaudo e presa in carico di uno stralcio funzionale già individuato nel PUA o nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

#### **ART. 26 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO**

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PUA 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 PUA secondo quanto meglio specificato nelle NTA del PUA stesso.

## **ART. 27 - 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 lett. A) del titolo abilitativo relativo al primo stralcio funzionale delle infrastrutture al servizio dell'insediamento comporta l'applicazione di una penale di € 1.000,00 (Euro mille/00) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà all'escussione della fideiussione di € 100.655,00 (Euro centomilaseicentocinquantacinque/00) prestata alla stipula dell'Atto di Accordo,

b) Il mancato inizio dei lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico nei termini di cui al precedente art. 6 lett b) 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‰ (1 per mille) del valore dei lavori stessi, per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della fideiussione di cui all'art. 24 lett. b) per la realizzazione delle opere.

c) 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. 22 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‰ (1 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 delle fideiussioni di cui all'art. 24 lett. a) e b) 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. 28 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO**

In caso di inosservanza da parte del Soggetti attuatori e/o dei loro 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. 18 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare ai soggetti attuatori una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, i soggetti attuatori 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 27, Il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni nel caso di:

a) mancata cessione e/o mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), del verde pubblico fuori ed entro comparto e dell'ERS entro il termine di validità della convenzione, previa comunicazione scritta di messa in mora con termine perentorio di 30 giorni per adempiere; 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 o per l'intero nel caso della fideiussione di cui al precedente articolo 24 ultimo comma;

b) non collaudabilità delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico realizzati; in tal caso le fideiussioni verranno escusse, a seguito di inottemperanza da parte dei soggetti attuatori 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. 21.

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

## **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.

### **ART. 30 - ONERI E SPESE**

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori, 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 dei soggetti attuatori, che invocano a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì a carico dei soggetti attuatori tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui ai successivi artt. 4-27-28.

FIRME

I Soggetti attuatori dichiarano 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. 27-28 della presente convenzione.