



GUIDETTISERRI

STUDIO INGEGNERIA

Via Pier Carlo Cadoppi, 14
42124 Reggio Emilia
C.F. e P.IVA 01934740356

**AZIENDA CON SISTEMA
DI GESTIONE QUALITÀ
CERTIFICATO DA DNV GL
= ISO 9001 =**

E-mail : info@studiocgs.it
Web: www.guidettiserrri.it
Tel. 0522 439734
Fax 0522 580006

COMMITTENTE



SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA S.R.L.

Via Marcello Finzi, 597
Comune di Modena

SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA S.R.L.

Via Marcello Finzi, 597 - 41122 Modena (MO)
C.F./P.I. 02364050365

FIRMA

PEC: aziendaagricolagavassa@reggioemilia.it

PROGETTO

**VARIANTE AGLI STRALCI 2 e 3 del
PIANO PARTICOLAREGGIATO Ap8-Ap21
sito in località Gavassa nel Comune di Reggio Emilia**

ELABORATO

SCHEMA DI CONVENZIONE

H				
G				
F				
E				
D				
C	22/01/19	AGG. COMUNE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
B	21/02/18	INT. VOLONTARIA 3	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
A	31/07/17	EMISSIONE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDDATTO	CONTROLLATO

FILE W:\P-2015\P61-Az.Ag.Gavassa_VAR PP AP8\33-INT.6\2019-01-22 REL.R6V schema conv REV.C_cartiglio.dwg

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO ELABORATO CON DIVIETO DI RIPRODURLO E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

PROGETTISTA

Ing.Paolo Guidetti



COLLABORATORE

FASE DI PROGETTO

**VARIANTE PIANO
PARTICOLAREGGIATO**

DATA EMISSIONE

31/07/2017

SCALA

-

PRATICA

P61/2015

TAVOLA

R6V

STUDIO INGEGNERIA GUIDETTI - SERRI



**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PUA DENOMINATO
AP8-AP21**

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

tra

La Sig.ra Iori Elisa, nata a Reggio nell'Emilia (RE) il 19 gennaio 1971, residente a Reggio nell'Emilia (RE), via F.lli Cervi n.23, 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 legale e domicilio fiscale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, codice fiscale e P. IVA 00145920351, e ciò nella Sua qualità di Responsabile del Servizio Rigenerazione e Qualità urbana, a questo atto autorizzata con attribuzione di incarico in data 19/05/2015 n.21355 di Prot.Gen., rilasciato in data 23/05/2015, nonché con Delibera del Giunta comunale n°xxx del xxxxxx/2019.

e

Il Sig. Borsari Emer, nato a Nonantola (MO) il 17 maggio 1954, residente a Nonantola (MO) Via di Mezzo n.114/1, codice fiscale dichiarato BRS MRE 54E17 F930X, domiciliato per la carica presso la società di cui appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA srl con sede in Modena (MO), Via Marcello Finzi n.597, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena :02364050365 Capitale sociale: Euro centomila, Partita IVA 02364050365 e ciò nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della stessa, a questo atto autorizzato in virtù dei patti sociali vigenti ed in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____;

D'ora in poi denominato "soggetto attuatore"

Il Sig. Grenzi Luigi, nato a Modena il 01 settembre 1946, residente a Ravarino (MO) Via Maestra n.1089, codice fiscale dichiarato GRN LGU 46P01 F257S, domiciliato per la carica presso la società di cui appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società AGA srl con sede in Modena (MO), Via Marcello Finzi n.597, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena: 03123090361 Capitale sociale: Euro quarantamila Partita IVA 03123090361 e ciò nella sua qualità di Amministratore della stessa, a questo atto autorizzato in virtù dei patti sociali vigenti,

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. 9170/52 del 17/03/2014 è stato approvato il Piano Operativo comunale (POC), pubblicato sul BURER del 23/04/2014 ed è stata altresì approvata con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.68 del 13/04/2015 la prima variante al POC, pubblicata sul BURER n.104 del 06/05/2015;
- che le NTA del POC approvato prevedono all'art.3 comma 3 quanto di seguito riportato: "Dalla data di entrata in vigore del POC inoltre: le varianti ai PUA e PPC approvati e resi attuativi tramite stipula della convenzione, potranno essere approvate con i medesimi indici urbanistici ed edilizi afferenti il PUA entro i termini di validità dello stesso";
- che il P.R.G. 2001 individuava tra le aree di trasformazione produttive, due superfici poste in località Villa Gavassa su Via Vladimir Ilich Lenin, denominate "AP-8 e AP-21" soggette a Piano Urbanistico Attuativo di

iniziativa privata, disciplinate dall'art. 54 delle NA del PRG stesso, e limitatamente al comparto Ap-21, anche dall'art. 84.03.04 delle medesime NA riguardante *"Ambiti di ricollocazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalla opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche"*;

- che con delibera di Consiglio comunale 3308/54 del 02/03/2009, pubblicata sul BURER n:59 del 08/04/2009, è stato approvato il progetto di Piano urbanistico Attuativo di iniziativa Privata sull'area denominata Ap8 - Ap21 in variante al PRG 2001;

- che il soggetto attuatore SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA SRL e la Società AGA SRL hanno stipulato, a ministero Notaio Dott. Manghi Maura in data 21/04/2016 con atto notarile Rep.n°80578 - Racc. n.12957 registrato a Reggio Emilia il 16/05/2016 al n.6803 Serie 1T, la convenzione a scopo edificatorio, quale elaborato integrante e sostanziale del PUA approvato;

- che la SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA SRL ha poi presentato in data 09/01/2017, la richiesta di approvazione di un progetto di variante ai soli stralci 2 - 3 del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato, acquisita al PG n. 2017/1760 che in sintesi prevede l'accorpamento dei sub comparti 2-3-4-7-8-9-10-11-13 e modifica della viabilità interna al piano con individuazione di tre zone destinate a parcheggio pubblico concentrate all'interno del comparto il cui schema di convenzione si allinea, per quanto occorrer possa, ai contenuti dello schema tipo approvato con D.C.C. ID n.154 del 17/11/2014,

- che con delibera di Giunta Comunale ID.n.... del..... è stata approvata la variante al PUA in argomento;

- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione della variante al PUA in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati;

DATO ATTO:

- che la variante al PUA è costituita dai seguenti elaborati:

Tav.01 V Estratto di mappa catastale (genn.2017)

Tav.02 V Estratto di PRG (genn.2017)

Tav.04 V Planimetria generale di progetto con zonizzazione, limiti edificabili, verifica indici di PRG; (agosto 2017)

Tav.05 V Planimetria generale con Tripartizione (agosto 2017)

Tav.06 V Planimetria generale con indicazione usi e verifica parcheggi di progetto (agosto 2017)

Tav.07 V Profili longitudinali e tipologie edilizie (genn.2017)

Tav.08 V Sezioni stradali (genn.2017)

Tav.09 V Planimetria generale reti di smaltimento acque meteoriche - viabilità pubblica e parcheggi pubblici (genn.2017)

Tav.10 V Planimetria generale reti di smaltimento acque meteoriche Bacini lotti (genn.2017)

Tav.11 V Planimetria generale reti di smaltimento acque nere (genn.2017)

Tav.12 V Planimetria generale rete acqua gas (genn.2017)

Tav.13 V Planimetria generale rete elettrica (genn.2017)

Tav.14 V Planimetria generale rete Illuminazione Pubblica (genn.2017)

Tav.15 V Planimetria generale rete telefonica (genn.2017)

Tav.16 V Stralci funzionali (genn.2017)

Tav.17 V Profili acque nere (genn.2017)

Tav.18 Planimetria generale con indicazione varianti (genn.2017)

Tav.19 Vista planivolumetriche (genn.2017)

Tav.20 Planimetria generale con individuazione delle aree di cessione (febbraio 2018)

Rel. R1 V Relazione tecnica generale (genn.2017)

Rel.R3 V Relazione tecnica di impianto fognario (genn.2017)

Rel.R4 V Relazione finanziaria (genn. 2019)

Rel.R5 V Norme Tecniche di Attuazione (febbraio 2018)

Rel.R6 V Schema di convenzione (genn. 2019)

Rel.R9 V Relazione geologica (marzo 2017)

Rel.R11 V Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale (marzo 2017)

- che il PUA è costituito anche dagli elaborati di seguito riportati, rimasti invariati a seguito dell'approvazione con Delibera del Consiglio Comunale n° 3308/54 del 02/03/2009:

Tav.03 Rilievo plano-altimetrico dell'area e Verbale di misurazione

Rel.R2 Relazione ambientale

Rel.R2.1 Relazione ambientale (redatta in data 21/03/2008)

Rel.R7 Documentazione fotografica con indicazione punti di vista

Rel.R8 Relazione tecnica attestante lo stato del terreno in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva;

Rel.R10 Relazione tecnica e di calcolo fognature acque nere e relazione generale fognature acque

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

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Deliberazione di Giunta Comunale I.D.n. _____ del _____, di approvazione della variante al Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato Ap8- Ap21 dal PRG 2001 (d'innanzi denominato PUA), costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La presente convenzione sostituisce integralmente la precedente convenzione stipulata in data 21- 04-2016 con atto notarile a ministero Notaio Dr.M.Manghi al n° 80578 di repertorio e n. 12957 di raccolta.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione disciplina i contenuti derivanti dalla variante al PUA come sopra approvata, composta dagli elaborati elencati in premessa al fine di integrare e sostituire la convenzione di cui al precedente articolo 1 regolamentando la modifica dell'attuazione dei sub-comparti 2 e 3 del PUA e delle relative opere di urbanizzazione e recependo quanto approvato con delibera di Consiglio Comunale ID.n. 195 del 26/10/2015 avente ad oggetto "Interventi per il territorio e la semplificazione in campo edilizio, incentivi per la rigenerazione urbana e agevolazioni per le imprese".

Le aree oggetto di intervento, localizzate all'interno e all'esterno del perimetro di comparto, sono state censite al N.C.T. e N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al momento della approvazione del PUA con tipo di frazionamento n°2009/29209 del 18/02/2009; di cui si riporta elenco delle relative particelle catastali :

NUOVO CATASTO TERRENI:

Foglio n° 99 Mappali n° 298, 312, 456, 459, 461, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 470, 471, 472, 474, 475, 477;

Foglio n° 100, Mappali n° 23, 143, 197, 199, 200.

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio n° 99 Mappali n° 38, 51, 60, 61, 62, 174, 175, 206, 262;

per una superficie complessiva pari a mq 262.990 di cui mq 262.276 superficie reale di proprietà del soggetto proponente e mq 714 di proprietà del Demanio, come risulta dal rilievo allegato al presente Piano Particolareggiato (Tav. n° 03) approvato con Delibera di Consiglio Comunale P.G. 3308 del 02/03/2009.

All'interno del comparto Ap-8 é infatti presente un'area di proprietà demaniale, di estensione pari a mq.714, per la quale è stato ottenuto il nulla osta all'intervento senza acquisizione della capacità edificatoria, come risulta dal rilievo allegato al PUA approvato (Tav. n° 03 non modificata dalla presente variante).

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione della variante al PUA è stata eseguita in conformità all'art. 3, comma 3 delle NTA del POC che prevede che le varianti ai PUA e PPC approvati e resi attuativi tramite stipula della convenzione potranno essere approvate con i medesimi indici urbanistici ed edilizi afferenti il PUA entro i termini di validità dello stesso, nonché ai sensi dell'art. 1.1.11 delle NTA del RUE vigente che conferma le disposizioni del PSC in relazione alla continuità di applicazione degli indici urbanistici ed edilizi del PRG 2001, per i PUA approvati e stipulati.

DATI DI PRG – PR10 – ALBUM DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE:

S.t. (Ap-8 + Ap-21) = 245.278 + 17.712 = 262.990 mq

Ripartizione funzionale

Superficie edificabile Se = 50% St = 131.495 mq

Verde ecologico Ve = 25% St = 65.747,50 mq

Verde pubblico Vp = 25% St, = 65.747,50 mq

con possibilità di monetizzazione (art. 54.02) e sua trasformazione in Ve

Indici urbanistico – ecologici

Indice di utilizzazione territoriale Ut = 4.000 mq. / ha (per il solo comparto Ap-8)

Per il comparto Ap-21 la SU è fissata dall'art. 84.03.04 (Ambiti di ricollocazione N° 52-53-54-55) in 5.839 mq.

Indice di permeabilità Ip : Se > 10% Se = 13.149,50 mq

Indice di permeabilità Ip : Ve > 50% Ve = 57.686 mq

Indice di permeabilità Ip : Vp > 80% Vp = 12.327 mq

Densità arborea A = 30 alberi / ha = 786

Densità arbustiva Ar = 40 arbusti / ha = 1049

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U1/2 (uso foresteria), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2,

U2/10, U3/1, U3/2, U3/3; Usi regolati: U1/1, U1/2 (uso foresteria): max 20% della Su, comunque un alloggio per un massimo di 150 mq. di su per ogni unità produttiva.

Dati della variante al Piano Urbanistico Attuativo

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti attuatori = mq. 244.564,00

(area di proprietà della Società Agricola Gavassa srl Ap-8)

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti attuatori = mq. 17.712,00

(area di proprietà della Società Agricola Gavassa srl Ap-21)

Superficie territoriale St in proprietà di altri Enti Pubblici = mq. 714,00

Sommano mq. 262.990,00

St di riferimento per l'applicazione dell'indice **Ut** = mq. 244.564,00

Indice di utilizzazione territoriale = mq./mq. St 0,40

Su mq. 97.826,00

Sc delocalizzata mq. 5.839,00

Su massima realizzabile relativa a attrezzature private per lo sport e la ricreazione

sul Ve da indice = mq. 7.336,92

di cui Superficie in progetto mq. 3.274,00

Superficie fondiaria Sf = mq. 213.186,00

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = mq./mq. 0,5016

Servizi e Verde Pubblico SVP = 25% della St pari a mq. 65.747,50

di cui da realizzarsi e da cedersi (di proprietà dei soggetti attuatori) mq. 15.409,00

di cui da realizzarsi (di proprietà del demanio) mq. 714,00

da monetizzare mq. 50.617,50

Aree di cessione esterne al comparto da sistemare a verde in coordinamento con Vp mq. 5.900,00

Usi previsti (ai fini del calcolo dei parcheggi):

- U2/3 mq. 2.386,00

- U2/4 U2/5.1 U2/5.2 U2/6 U2/7 U2/9.1 mq. 11.000,00

- U2/8 mq. 6.000,00

- U3/1 U3/2 mq. 83.604,00

- U5/1 (in variante al PRG già previsto nel PUA approvato) mq. 675,00

Sommano mq.103.665,00

All'interno del totale sopra riportato è ricompresa la superficie utile del Comparto Ap8, la superficie delocalizzata (Ap21) e la superficie utile che deriva dall'edificabilità aggiunta.

Il mix funzionale sopra riportato risulta indicativo ed è stato ipotizzato ai fini del calcolo dei parcheggi pubblici e di pertinenza.

Parcheggi P2 richiesti:

U2/3 (2.386 mq) = 1 mq / 2 mq Su = 1.193,00 mq. corrispondenti a posti auto n° 48

U2/4 – U2/5.1 – U2/5.2 – U2/6 – U2/7 – U2/9.1 (11.000 mq) =

= 1 mq / 2,5 mq di S.U. = 4.400 mq corrispondenti posti auto n° 176

U2/8 (6.000 mq) =1 mq / 4 mq Su = 1.500,00 mq. corrispondenti a posti auto n° 60

U3/1 – U3/2 (83.604 mq) =1 mq / 10 mq Su = 8.360,40 mq corrispondenti a posti auto n° 334

U5/1 (675 mq) =4 mq / 5 mq Su = 540 mq. corrispondenti a posti auto n° 22

EDIFICABILITA' AGGIUNTA

Attrezzature sportive e ricreative private regolate dall' art. 80 delle N.T.A.,

che possono essere integrate dall'uso U2/3

Art.80 (sup. progetto 3.274 mq) = 1 mq/4 mq Sup. U = 818,50 mq corrispondenti posti auto n° 33

TOTALE posti auto P2 ipotizzati in funzione degli usi attualmente previsti n° 673

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) in progetto: 673; il numero di posti auto P2 è stato ipotizzato in funzione degli usi attualmente previsti nella variante al piano.

Aree per urbanizzazione primaria (all'interno del perimetro di Comparto):

S1 (strade + parcheggi di urbanizzazione + cabine ENEL) = 15.025 + 8.393 + 120 = 23.538 mq

Aree da cedere (all'interno del perimetro di Comparto):

S1 + Vp + Ve permeabile di cessione = 23.538 + 15.409 + 504 = 39.451 mq

Superficie fondiaria - S.f. = 213.186 mq

Utilizzazione fondiaria U.f. = S.U. / S.f. = (97.826 + 5.839 + 3.274) / 213.186 = 0,5016

Viabilità

Strada + Verde di arredo = 19.334 mq + 5.509 mq = 24.843,00 mq

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 dai medesimi 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 inerente la variante approvata con Delibera di GC ID_____ del _____ stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data _____ e trascritta in data _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del PUA e della relativa variante _____”. 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 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 e di asservimento all'uso pubblico, 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 e o asservimento all'uso pubblico. Pertanto non sono consentiti il frazionamento e l'alienazione di tali aree a favore degli acquirenti delle singole unità edilizie o immobiliari.

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, il soggetto attuatore, per la realizzazione del PUA Ap8-Ap21 si obbliga nei confronti del Comune:

- a cedere gratuitamente:

- le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e/o a costituire servitù di uso pubblico sulle stesse;

- le aree per attrezzature e spazi collettivi (U2);

- le aree per dotazioni ecologico-ambientali;

- le aree fuori comparto da sistemare a verde in coordinamento con il Verde pubblico, poste a lato del Cavo Naviglio;

- a monetizzare in parte le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi (U2) alle condizioni di cui al successivo art. 12 della presente convenzione;

- 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 alla tavola n° 04V e tavola n° 06V della variante al PUA, con le modalità e la tempistica di cui ai successivi artt.6-14-16-18;

- il percorso ciclopedonale in progetto lungo il Cavo Naviglio ricade in parte in aree interne al comparto di proprietà dei proponenti che verranno successivamente cedute, e in parte in aree esterne al comparto di proprietà pubblica e di soggetti terzi;

- la porzione del percorso ciclopedonale che ricade nella proprietà di AGA S.R.L. dovrà essere asservita all'uso pubblico in perpetuo. Si precisa che, lo schema planivolumetrico della pista ciclopedonale potrà subire modifiche e/o modifica del tracciato a seguito di eventuali richieste da parte degli enti preposti ed eventuali esigenze comunali che verranno gestite in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

- la sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro il comparto e delle aree di cessione esterne al piano di cui ai successivi artt.6-21 in coordinamento con le aree a verde pubblico,

- 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. _13;

- 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. 11;

- ad assumere i seguenti costi:

- costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico-amministrativo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico, di competenza del Comune, di cui al successivo art.20;

- costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al 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.28;

- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 23.

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

La convenzione del piano urbanistico attuativo in argomento ha una validità di anni 10 (dieci), a decorrere dalla data di approvazione del PUA avvenuta in data 02/03/2009 giusta delibera di Giunta Comunale ID.n. 54. L'approvazione della variante al PUA non modifica la validità dello strumento urbanistico attuativo che avrà la sua naturale scadenza il 02/03/2019.

Le parti danno atto che in conformità alle scadenze previste dalla convenzione del PUA stipulata in data 21/04/2016, il soggetto attuatore ha presentato il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del primo stralcio in atti al PG.n. 37796/2017 e del primo edificio come da istanza di PDC in atti al PG.n. 37686/2017 .

Per quanto riguarda lo stralcio 2-3 individuato con la variante al PUA, il soggetto attuatore e suoi aventi causa si impegnano 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 la scadenza del Piano (02/03/2019), pena l'escussione delle fideiussione di cui al successivo art. 23 .

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

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegna:

- ad intraprendere i lavori di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico entro mesi sei (sei) dalla data di inizio dei lavori delle opere destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1);
- 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-

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

Le parti danno atto che la cessione gratuita delle aree destinate a dotazioni territoriali o la costituzione di servitù di suo pubblico come meglio descritto ai successivi articoli 8-9-10, verrà effettuata con successivo atto, a seguito del rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione.

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

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.

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

Le superfici oggetto di cessione gratuita/servitù di uso pubblico verranno più precisamente identificate a seguito di tipo di frazionamento che avverrà a totale cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità e si obbliga a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Per esigenze di interesse generale, su tutte le aree di cessione potranno essere realizzate strutture di interesse pubblico da coordinarsi con la sistemazione del verde, in riferimento ai programmi ed alle necessità del territorio, relative a richieste volte al soddisfacimento dei fabbisogni in ambito socio/culturale, che saranno valutate dall'Amministrazione comunale.

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

Le parti danno atto che il PUA prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione in due stralci attuativi indicati con i numeri 1 e n.2/3 ; le aree di cessione sono identificate alla Tav. 04V della variante al PUA, localizzate all'interno e/o all'esterno del comparto.

- in particolare , su quota parte delle aree di urbanizzazione primaria o in adiacenza alle medesime opere di cui allo stralcio N.2/3 insistono fabbricati di proprietà del soggetto attuatore tuttora in uso, che obbligano un differimento del frazionamento di tali aree e della relativa cessione all'Amministrazione Comunale, solo a seguito della dismissione e demolizione degli stessi;

Di conseguenza, il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria indicate nella planimetria allegata in calce alla presente convenzione, ed in particolare destinate alla realizzazione della viabilità interna al Piano, ai parcheggi pubblici P2, marciapiedi, piste ciclo-pedonali, aiuole;

La cessione gratuita avverrà con le modalità e tempistica di cui al precedente art.7 .

ART. 9 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO

La società AGA S.r.l. interviene al presente atto al solo fine di obbligarsi a costituire a favore del Comune di Reggio Emilia, servitù di uso pubblico su quota parte della pista ciclopedonale identificata fuori comparto insistente censita al Catasto terreni del Comune di Reggio Nell'Emilia con i seguenti dati catastali :

foglio n° 99 Mappale n° 541 terreno prato irrig HA 00 07 15 R.A. € 5,72 R.D. € 6,28,

Mappale n° 542 terreno prato irrig HA 00 03 08 R.A. € 2,47 R.D. € 2,70

Si precisa che lo schema planivolumetrico della pista ciclopedonale potrà subire modifiche e/o cambiamento del tracciato a seguito di eventuali richieste da parte degli enti preposti ed eventuali esigenze comunali che verranno gestite in sede di domanda di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di verificare la necessità di procedere all'acquisizione gratuita delle aree suindicate.

La servitù dovrà essere formalmente costituita a seguito del rilascio del certificato di collaudo definitivo del primo stralcio attuativo, preventivamente alla presa in carico delle opere stesse da parte dell'Amministrazione con le modalità di cui al precedente articolo 7.

ART. 10 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (VERDE PUBBLICO Vp) INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO.

Il soggetto attuatore In conformità a quanto approvato con la Delibera di Consiglio Comunale succitata, si impegna altresì a cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, con le modalità e tempistica di cui al precedente art.7, le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) identificate alla tavola 20 della variante al PUA, localizzate all'interno del comparto, ed individuate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia sul foglio 99 con i mappali :

n.463, 466, 471, 474, 477 come da tipo di frazionamento n. 2009/29209 del 18/02/2009 estese mq. 14.809.

La cessione gratuita avverrà con le modalità e tempistica di cui al precedente art.7 previo frazionamento delle stesse . Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità e si obbliga a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

La cessione dovrà essere perfezionata prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità afferente i fabbricati in progetto, in relazione ai singoli stralci funzionali di cui al successivo art.18 e a seguito del rilascio del certificato di collaudo definitivo.

Il soggetto attuatore si impegna altresì a cedere al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria e verde pubblico), esterne al comparto, preventivamente alla presa in carico delle opere stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le aree esterne al comparto-sono così di seguito identificate:

- aree poste a lato del Cavo Naviglio, identificate dal PRG come "Zone agricole di rispetto dei corsi d'acqua", allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia sul foglio 99 con i mappali 473 come dal tipo di frazionamento n. 2009/29209 del 18/02/2009 esteso mq. 7.134 di superficie nominale catastale.

L'area da cedere dovrà essere delimitata da appositi picchetti di tracciamento.

La cessione gratuita avverrà con le modalità e tempistica di cui al precedente art.7 previo frazionamento delle stesse .

ART.11 - OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Manutenzione a carico del Comune delle aree da cedere

La manutenzione delle aree ed opere da cedere di cui agli artt.8-10, sarà a carico del Comune a partire dalla formale presa in carico delle stesse, che avverrà in relazione agli stralci attuativi realizzati, 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 del soggetto attuatore, 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.

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. 24 della presente convenzione.

Manutenzione a carico dei soggetti attuatori delle aree asservite da asservirsi all'uso pubblico di cui al precedente articolo 9

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e suoi aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento di cui al precedente articolo 9 .

Rimane a carico dell'Amministrazione Comunale la fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione, le operazioni di pulizia e sgombero neve a partire dalla presa in carico delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio di riferimento n.1, e la manutenzione dei sottoservizi, che sarà in capo ai relativi soggetti gestori che operano in regime di esclusiva.

Qualora l'Amministrazione comunale proceda l'acquisizione gratuita di tali aree , si richiama l'art.8 sia per quanto attiene il perfezionamento della cessione delle aree che per gli aspetti di presa in carico e manutenzione

ART. 12 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

Le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) che competono all'intervento di trasformazione e che non vengono cedute assommano a complessivi mq. 50.617,50 compresi : mq. 993 derivanti dalla variante al PUA + mq 49.624,50 già previsti nel PUA).

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro 15,00 (quindici/00) al mq., così come previsto dagli appositi provvedimenti.

Le parti danno atto che contestualmente alla stipula della convenzione del 21/04/2016, il soggetto attuatore ha presentato fideiussione bancaria rilasciata dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna n.16/18122831 di € 744.367,50, pari al 100% del debito allora contratto con il Comune di Reggio Emilia, per la somma dovuta a titolo di monetizzazione del VP (mq. 49.624,50).

A seguito della presente variante , la suddetta somma é stata suddivisa in due importi diversificati, in quanto è aumentata l'area a verde da monetizzarsi .

L'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente:

$\text{mq.}50.617,50 \times \text{Euro/mq. } 15,00 = \text{Euro } 759.262,50$ (settecentocinquantanovemiladuecentosessantadue/50) di cui € 14.985,00, afferente la monetizzazione dello stralcio 2/3, conseguente alla ulteriore monetizzazione di una superficie di mq.993,00 ($\times \text{€ } 15,00$ al mq) e derivante dalla variante al PUA è stata versata come da bonifico bancario effettuato in data..... esibito all'atto della stipula della presente convenzione per un importo pari al 100% del debito contratto con il Comune di Reggio Emilia.

La rimanente somma di € 744.367,50 a titolo di monetizzazione, in luogo della cessione e sistemazione delle aree a verde pubblico del primo stralcio, dovrà essere corrisposta contestualmente al ritiro del relativo permesso di costruire delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde. All'atto del suddetto pagamento verrà svincolata la fideiussione n. n.16/18122831 soprarichiamata.

ART. 13 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RISANAMENTO AMBIENTALE

Prioritariamente all'inizio dei lavori delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), in relazione ai singoli stralci funzionali, il soggetto attuatore dovrà procedere al risanamento dei suoli e 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, secondo quanto esplicitato nel parere del Servizio Igiene Pubblica dell'Ausl e nel parere dell'Arpa con proprie note (Prot.AUSL n.64274 dell'11/06/2008, Prot. ARPA n.PGRE/08/6436 del 10/06/2008), successivamente integrati in data 06/08/2008 (Prot.Ausl n.85000 e Prot.Arpa n.PGRE/08/8624 del 05/08/2008) e successivamente ulteriormente integrati dai pareri pervenuti in sede di variante al PUA (prot. APRAE acquisito al PG.n.49618/2017e al parere ASL rif. 30683/2017) .

ART. 14 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore e suoi aventi causa a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) sulle aree oggetto di cessione o cedute a tale scopo, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

Le opere suddette si eseguiranno in 2 stralci funzionali così come identificato nell'elaborato grafico TAV.16V della variante al PUA approvato.

Le parti danno atto che il permesso di costruire relativo al primo stralcio è già stato presentato in data 18/04/2017 con PG.n. 37796/2017.

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 linea con i singoli stralci attuativi ed 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, 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
- f1) tratto di pista ciclopedonale di collegamento tra la rotatoria di ingresso al comparto di piano ed il tratto di pista ciclopedonale all'interno del verde pubblico di cessione (vedi tavola 04V e 06V)., il cui tracciato potrà subire modifiche e/o cambiamento del tracciato a seguito di eventuali richieste da parte degli enti preposti ed eventuali esigenze comunali che verranno gestite in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dei singoli stralci attuativi e senza costituire variante al piano.
- g) la sistemazione e piantumazione del verde pubblico che costituisce la fascia di ambientazione stradale;
- i) l'impianto di irrigazione per le aiuole e gli spartitraffico;
- l) la sistemazione, piantumazione e arredo urbano delle aree a verde pubblico;

m) tutte le opere che risultassero necessarie per l'allacciamento alle infrastrutture esistenti, comprese le eventuali opere di adeguamento delle reti tecnologiche di interesse generale che si rendessero necessarie in considerazione del carico insediativo previsto;

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

Le parti danno atto che per quanto attiene il collettore fognario per acque nere in parte esterno al comparto di attuazione e comune anche ai limitrofi piani particolareggiati denominati Ap-4, Ap-6 e Ap-7 di cui alla precedente convenzione attuativa (art. 7), è stato collaudato e preso in carico dal Comune di Reggio Emilia come da comunicazione 20/05/2015 PG.n. 13257/2011 .

Per quanto riguarda il recapito della rete di raccolta delle acque bianche, si precisa che queste verranno convogliate in accordo con le limitrofe zone d'espansione Ap-4, Ap-6 e Ap-7, tramite opportuno collettore, nel Cavo Naviglio gestito dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, secondo convenzione con il Consorzio stesso.

Qualora il costo di realizzazione delle sopracitate opere di urbanizzazione fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore in sede di rilascio del permesso di costruire dovrà versare il relativo conguaglio.

Il costo delle opere per ogni stralcio (come da relazione tecnica finanziaria-R4) è il seguente :

Stralcio 1: Euro 1.771.797,00 (un milione settecento settanta sette mila virgola zero zero) di cui:

- Euro 1.676.797,00 (un milione seicentoseventantasette mila settecentonovantasette virgola zero zero) per le opere di urbanizzazione primaria

- Euro 95.000,00 (novantacinquemila virgola zero zero) per il verde pubblico di cessione e aree verdi di cessione.

- Stralcio 2: Euro 774,402,00 (settecentosettantaquattromilaquattrocentodue virgola zero zero) per le opere di urbanizzazione primaria.

Per gli stralci funzionali individuati sarà possibile presentare autonomo Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico, a condizione che, alla presentazione del primo permesso di costruire inerente il primo stralcio, venga predisposto uno schema complessivo relativo a tutti gli stralci funzionali e che siano realizzate le opere di interesse pubblico necessarie ad una congrua correlazione tra gli stralci funzionali stessi e il contesto, nonché siano progettate e ricomprese le opere relative al verde pubblico poste fuori comparto, con conseguente accordo tra i diversi proprietari delle aree interessate.

Qualora le aree necessarie alla realizzazione delle opere sopra descritte siano di proprietà comunale, il Comune si impegna a renderle immediatamente disponibili per il periodo necessario alla realizzazione delle stesse e autorizza il soggetto attuatore ad eseguire le stesse.

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 posti , 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.

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

Le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) da realizzarsi in due stralci funzionali dovranno ottenere i pareri favorevoli e/o nulla osta degli Enti esterni competenti.

Eventuali modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione che dovessero essere richieste da parte degli enti preposti verranno gestite in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione senza costituire variante al piano.

Il soggetto attuatore si impegna ed obbliga fin d'ora, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a concorrere, per quanto di competenza, alla realizzazione delle opere e al pieno adempimento degli impegni richiamati nella succitata convenzione.

ART. 15 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA.

Per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e relativi allacciamenti che per disposizione normativa o convenzionale sono riservati agli Enti e soggetti preposti, che operano in regime di esclusiva, questi 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 del PUA 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 del PUA 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 del PUA.

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. 16 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. 16.

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;
- alle prescrizioni previste dalla determina conclusiva della Conferenza dei Servizi inerente il risanamento ambientale dell'area di cui al precedente art. 14;
- 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 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. 17 - 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), 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.

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 all'art 14 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 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 per gli 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. 29. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

Il soggetto attuatore 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 segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità degli edifici, secondo le indicazioni riportate nella Tav 16v _del PUA che individua i singoli stralci funzionali.

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, le seguenti opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali come da tav.16v: strade, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche, eccetera.

La ditta AGA S.R.L., siglando la presente convenzione, autorizza il soggetto attuatore a realizzare il tratto del percorso ciclopedonale in progetto ricadente nell'area di sua proprietà, allibrata al Catasto Terreni del Comune di Reggio Nell'Emilia con i seguenti dati catastali: Foglio: 99

Mapp. 541 terreno prato irrig HA.00 07 15 R.A. € 5,72 R.D. € 6,28

Mapp. 542 terreno prato irrig HA.00 03 08 R.A. € 2,47 R.D. € 2,70.

Per la realizzazione del tratto del medesimo percorso ciclopedonale ricadente in aree di proprietà di TAV S.P.A. dovrà essere acquisito a cura dell'Amministrazione Comunale il relativo Nulla Osta.

La pista ciclopedonale riportata all'interno dell'elaborato progettuale tavola 04V e tavola 06V verrà realizzato in parte all'interno del comparto attuativo ed in parte all'esterno del comparto Si precisa che, il tracciato della pista ciclopedonale precedentemente descritta, potrà subire modifiche e/o cambiamento del tracciato a seguito di eventuali richieste da parte degli enti preposti ed eventuali esigenze comunali che verranno gestite in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione in linea con i singoli stralci attuativi.

ART. 18 - 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 potrà avvenire in n° 2 stralci autonomi e funzionali a servizio dei seguenti sub-comparti:

- stralcio attuativo 1 per i sub-comparti 12, 1, 5 e 6.

- stralcio attuativo 2-3 per il sub-comparto 2, così come meglio specificato nell'elaborato tavola 16V della variante al PUA .

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

correlazione tra gli stralci funzionali stessi e il contesto, con conseguente accordo tra i diversi attuatori dei sub-comparti interessati.

L'eventualità di una successione temporale degli interventi diversa da quella sopra prefigurata potrà essere ammessa, solo a fronte di motivate ragioni legate a particolari esigenze sopravvenute, previa presentazione di un pre-progetto unitario, fermo restando che nell'ambito del primo stralcio dovranno obbligatoriamente essere realizzate tutte le opere funzionali alle edificazioni previste.

ART. 19 - 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.

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 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 agibilità dei fabbricati potrà essere presentata a seguito del collaudo, totale o relativo a uno stralcio funzionale, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento. Solo in via eccezionale, previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, l'agibilità potrà essere concessa 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, 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 o in asservimento di cui ai precedenti art. 8-9-10, ad eccezione delle aree e delle opere relative al verde pubblico come meglio specificato al seguente art.21, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo e comunque entro 1 anno dalla suddetta comunicazione di ultimazione dei lavori qualora questi non siano stati contestati.

La presa in carico è comunque subordinata all'avvenuta approvazione del frazionamento con l'identificazione delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, comprese le opere stradali da realizzarsi fuori comparto. Il frazionamento delle superfici succitate sarà eseguito a totale cura e spese del soggetto attuatore.

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 attuatrice.

In tal caso i Servizi competenti, riscontrate le difformità e/o i ritardi come da apposito referto tecnico redatto a cura del Collaudatore, provvederanno ad applicare le penali di cui al successivo art. 29.

ART. 20 - 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), dovrà corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo relativo ad ogni singolo stralcio funzionale delle opere stesse computato per ogni singolo stralcio attuativo d'intervento per cui viene richiesto il rilascio del relativo titolo abilitativo. 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. 19

ART. 21 - 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) di ogni singolo stralcio attuativo.

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

Il richiedente il Permesso di Costruire dovrà comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 16 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 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.

La presa in carico da parte del Comune degli spazi attrezzati a verde pubblico e del verde di arredo e ambientazione stradale avverrà entro 3 anni dall'avvenuta comunicazione di 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.

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione si potrà prevedere, previo accordo con il Consorzio di Bonifica, l'irrigazione delle aree di Vp con impianto della Bonifica che prelevi l'acqua necessaria dal Cavo Naviglio.

ART. 22 - 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 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 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 dei fabbricati, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

ART. 23 - GARANZIE FINANZIARIE.

A garanzia dell'adempimento del pagamento della monetizzazione di parte del verde pubblico, in quanto in parte corrisposto come previsto al precedente articolo 12, le parti danno atto che è già stata rilasciata a favore del Comune di Reggio Emilia, fideiussione della Banca Popolare dell'Emilia Romagna n. 16/18122831 di € 744.367,50= pari al 100% cento per cento del costo di monetizzazione di parte del verde pubblico, come previsto nella convenzione urbanistica del 21/04/2016 repertorio n° 80578, raccolta n° 12957.

Tale fideiussione verrà svincolata solo ad avvenuto pagamento di quanto previsto dai rispettivi titoli abilitativi presentati per i due stralci attuativi.

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

A) fideiussione pari al 100% (cento per cento) del rimanente costo di realizzazione del verde pubblico e delle aree a verde localizzate sia all'interno che all'esterno del comparto, risultante dalla Relazione finanziaria allegata alla variante al progetto di PUA pari a Euro 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00) ; tale fideiussione deve essere presentata al momento del ritiro del permesso di Costruire afferente il primo stralcio funzionale di comparto delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico;

B) fideiussione pari al 30% (trenta per cento) del costo di realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di variante del PUA, di cui agli stralci funzionali individuati all' art.14 della presente convenzione, suddivisi in :

Stralcio 1: Euro 1.676.797,00 x 0,30 = Euro 503.039,10 (Euro cinquecentotremilaserotrentanove/10)

Stralcio 2-3: Euro 774.402,00 x 0,30 = Euro 232.320,60 (Euro duecentotrentaduemilatrecentoventi/60)

da prestarsi rispettivamente al momento del ritiro dei singoli permessi di Costruire in relazione agli stralci attuativi.

L'ammontare delle fideiussioni ha, in questa fase, valore provvisorio. Tale importo 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 o minore costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del PUA, adeguandolo al computo metrico estimativo relativo ad ogni singolo stralcio attuativo funzionale.

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, l'importo della fideiussione dovrà essere anch'essa aggiornata di conseguenza.

Nei contratti fideiussori 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.

ART.24 - 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 per ogni singolo stralcio funzionale;
- b) avvenuta cessione gratuita / avvenuto asservimento delle aree e delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a favore del Comune;
- c) avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere;

La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico di cui al precedente articolo 24 lett.C) cesserà alla presa in carico delle opere realizzate.

Le garanzie finanziarie relative alla monetizzazione del verde pubblico cesseranno al pagamento del corrispettivo dovuto, che avverrà al ritiro dei permessi di costruire relativi ai rispettivi stralci funzionali delle opere di urbanizzazione primaria.

In relazione a quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale citata al precedente art.5 l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà – previa domanda del soggetto attuatore corredata con la documentazione attestante la realizzazione delle opere e previo parere dei competenti uffici – di procedere alla riduzione delle fidejussioni prestate a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione di ogni stralcio attuativo identificato al precedente art.18 (Stralcio 1 e Stralcio 2/3), nella percentuale che sarà indicata dai suddetti uffici competenti, in relazione ad ogni singolo stralcio funzionale approvato e costruito.

ART. 25 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PUA e della successiva variante 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 ulteriori varianti al PUA .

Le parti danno atto che l'area interessata dal presente piano urbanistico attuativo è stata identificata dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento provinciale come APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata), trattandosi di ambito produttivo a rilevanza sovracomunale.

Conseguentemente il soggetto attuatore si impegna, in sede di progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e delle singole costruzioni edilizie, ad attuare quanto definito dall'atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato dalla assemblea legislativa della regione Emilia Romagna del 13/06/2007 con atto n. 118.

Il soggetto attuatore si impegna altresì ad applicare soluzioni tecniche avanzate per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale, finalizzate in particolare alla produzione di energia da fonti rinnovabili o assimilate, in linea con i principi guida per le aree ecologicamente attrezzate e a rispettare tutti i pareri pervenuti in sede di approvazione della presente variante nella progettazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 26– AGIBILITA' DEI FABBRICATI

La segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati previsti dal Piano potrà essere presentata qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, o di collaudo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, con particolare riferimento ai singoli stralci funzionali.

ART. 27– RAPPORTI TRA IL SOGGETTO ATTUATORE ED I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA

Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PUA.

A seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015 tra il Comune di Reggio Emilia e la locale Prefettura, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori del PUA, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del/dei soggetto/i destinatario/i dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto della presente convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal PUA.

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate, il soggetto attuatore potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione. In questo caso il soggetto attuatore che stipula la presente convenzione restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune di Reggio Emilia di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad una alienazione unitaria e globale dell'area oggetto della presente convenzione, potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri ed obblighi relativi senza il permanere della responsabilità solidale.

Il Soggetto Attuatore si impegna a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico in tutti i successivi atti di compravendita.

ART. 28- 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 si richiamano le sanzioni di legge.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata cessione gratuita e/o costituzione di servitù e/o mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), del verde pubblico entro il termine di validità dei permessi di costruire, 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. 20.

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

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 17 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare al soggetto attuatore una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, il soggetto attuatore autorizza fin d'ora il Comune

ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbliga a sostenere le relative spese.

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 del soggetto attuatore, che invoca a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.