

ALLEGATO A) SCHEMA DI CONVENZIONE

Art. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Determinazione della Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana RUAD. n. _____ del _____ costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Progetto Planivolumetrico richiesto con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 15727 del 23/04/2015, inerente l'intervento produttivo da realizzarsi su area classificata dal vigente POC come ASP_N1-20, censita catastalmente al foglio n° 248, mappale n. 608, posta in Via Milano, località Via Bagno, da parte della società proprietaria P.A. S.p.a con sede in Rubiera Via Milano n.13 (P.IVA: 01035950359), di seguito anche indicata come "soggetto attuatore".

La presente convenzione esplicita meglio gli obblighi già assunti dal soggetto attuatore a seguito della stipula dell'atto di accordo ex art.18 della L.R.20/2000 avvenuta in data 22/05/2014 dr.Gianluigi Martini rep. n. 129712 racc. n. 23658.

Art. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del progetto planivolumetrico relativo all'intervento edilizio in oggetto da attuarsi in due stralci funzionali, di cui il primo riguarda la realizzazione di una dotazione impiantistica consistente in una riserva idrica interrata a servizio dell'impianto antincendio, ed il secondo l'ampliamento del fabbricato produttivo, è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui elaborato PO.4.1 del POC (scheda norma) nonché in conformità con quanto statuito nell'atto di accordo ex art.18 della L.R.20/2000 stipulato in data 20/05/2014 con atto a ministero Notaio Dr. Gianluigi Martini rep. n. 129712 racc. n. 23658.

Dati di Progetto :

Superficie territoriale St = 7991 mq

Superficie complessiva edificabile SC = 3.400 mq per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti al Soggetto attuatore in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC;

Superficie Svp (min.25%, monetizzato – rientra in Ve con Ip 100%) = 1998 mq

Verde ecologico Ve (min.25%) = 1998 mq

Superficie edificabile Se (max 75%)= 5993 mq.

$Ip = Se + Ve = \text{min. } 25\%$

A = 55 alberi/ha

Ar = 80 arbusti/ha

H max edifici = 12 mt

h max impianti e strutture specialistiche fuori sagoma = 20 mt.

Destinazioni d'uso ammissibili: funzioni produttive manifatturiere da c1 a c5 delle NA del RUE

Destinazioni d'uso previste: c1

Art. 4 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE .

Gli oneri a carico del soggetto attuatore per la realizzazione del progetto convenzionato in argomento consistono:

- a) nella monetizzazione dello standard a verde pubblico quantificato dal tecnico responsabile dell'Unità Territoriale 2 in € 29.970,00= come previsto dal successivo articolo 5;
- b) nella monetizzazione del saldo dovuto a titolo di contributo destinato ad ERS pari a € 17.680,00= come previsto dal successivo articolo 6;
- c) nella realizzazione del verde privato con Ip 100% come previsto dal successivo articolo 7;
- d) nella corresponsione del contributo di costruzione laddove previsto e nella monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 in sede di rilascio dei titoli abilitativi;
- e) nell'obbligo di perseguire e attuare, nella realizzazione dei due stralci funzionali, gli obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico come meglio indicato nel successivo articolo 8;
- f) nell'obbligo di coordinare dal punto di vista architettonico l'ambito ASP_N1-20 oggetto del presente intervento con l'adiacente all'ambito ASP2, della medesima proprietà con particolare riferimento a dimensioni e caratteristiche dei materiali e delle finiture per conferire unitarietà all'ambito ed all'intero complesso edilizio;
- g) nella realizzazione di stradello non asfaltato ad uso agricolo e accesso di emergenza sul lato sud del comparto.

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

ART. 5 - 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 assommano a complessivi mq 1998; tali aree non sono oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale ma devono essere monetizzate come previsto dall'art. 3 dell'atto di accordo sopracitato.

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

Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente: mq. 1998 x Euro/mq. 15,00 = Euro 29.970,00 (ventinovemilanovecentosettanta/00).

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore versa al Comune una somma pari a Euro 29.970,00 (ventinovemilanoventosettanta/00) a titolo di monetizzazione del verde pubblico e in luogo della cessione e sistemazione delle aree a tal fine destinate.

ART. 6 - CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DESTINATI ALLA EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore versa al Comune una somma pari a € 17.680,00 (€ diciassettemilaseicentottanta/00) a titolo di contributo per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, a saldo di quanto già versato in data 20/05/2014 in attuazione dell'Atto di Accordo definitivo ex Art.18 in attuazione del POC, a ministero Notaio Dr. Gianluigi Martini rep. n. 129712 racc. n. 23658, pari a € 4.420,00= (quattromilaquattrocentoventi/00).

ART. 7 - SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE E ARREDO DEL VERDE.

Il progetto per la sistemazione, piantumazione e arredo del verde di pertinenza del progetto in argomento è previsto nel progetto di PPC in atti al PG.n. 15724/2015 alla tavola R12 "relazione agro-vegetazionale" e riguarda l'intero ambito e sarà ricompreso nel Permesso di Costruire relativo al primo stralcio così come individuato nella tavola 5 "Usi- divisione in stralci funzionali".

Il soggetto attuatore si obbliga in particolare, nell'area in cui verrà realizzato l'invaso per laminare le acque, e facente parte del primo stralcio, a piantumare esclusivamente specie igrofile che possano sopportare ristagno idrico e parziale sommersione, come a titolo indicativo: Populus spp, Salix spp. e Alnus glutinos mentre sul lato est del comparto, il soggetto attuatore si obbliga a piantumare un filare come da allegato D alle Norme di Attuazione del RUE.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì a realizzare lo stradello previsto a sud, antistante il Cavo Tassarola, con le caratteristiche proprie delle carraie agricole: larghezza minore di 3m, non asfaltato, senza cordoli; l'intervento dovrà essere concordato con il Consorzio di Bonifica dell'Emilia centrale.

Resta inteso che il titolare del Permesso di Costruire rimane unico responsabile della area verde dentro e fuori comparto, che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

ART.8 - OBBLIGO RELATIVO ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELL'INTERVENTO.

Il soggetto attuatore nel realizzare l'intervento deve rispettare i requisiti prescritti dell'elaborato PO.4.1 del POC in materia di opere di sostenibilità ambientale.

Il progetto nel suo complesso ed i singoli titoli abilitativi relativi ai due stralci funzionali dovranno perseguire e realizzare obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico.

In particolare, si richiamano i seguenti obblighi :

- a.** acque reflue: rispetto del principio di invarianza idraulica in relazione ai problemi di ricettività del Cavo Tassarola, recupero delle acque meteoriche ad uso irriguo, trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da piazzali suscettibili di sversamento di agenti inquinanti; non dovrà essere compromessa la funzionalità della rete di drenaggio esistente delle acque meteoriche; in relazione alla presenza di una falda con soggiacenza prossima al piano campagna, in fase esecutiva dovrà essere garantito che la realizzazione della riserva idrica interrata a servizio dell'impianto antincendio non interferisca in alcun modo con l'equilibrio idrogeologico dell'ambito di riferimento;
- b.** il progetto dell'illuminazione esterna dovrà minimizzare i consumi e la dispersione verso l'alto (utilizzo di LED);
- c.** energie alternative e compensazione delle emissioni climalteranti: in sede attuativa dovranno essere attentamente valutate le misure di compensazione, con riferimento all'elaborato ValSAT POC - Progetto CarbonZERO.

ART. 9 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione verrà corrisposto integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

ART. 10 - GARANZIE FINANZIARIE

La garanzia finanziaria relativa al contributo di costruzione verrà richiesta in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire.

Art. 11 - ESECUZIONE DELL'INTERVENTO E RILASCIO DEL TITOLO ABILITANTE ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Il rilascio del titolo abilitante alla costruzione degli edifici previsti dall'intervento in argomento, potrà avvenire solo successivamente alla stipula della presente convenzione ed ai pagamenti ivi previsti , in base alla normativa edilizia regionale vigente e sulla base dei pareri espressi e delle prescrizioni contenute nella presente convenzione .

Art. 12 - TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La durata della presente convenzione è determinata in anni 5 decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione .

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche non comporta la decadenza della presente convenzione, qualora le opere risultino iniziate.

Art. 13- RAPPORTI TRA I SOGGETTI ATTUATORI ED I SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA

Il soggetto attuatore con la stipula del 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 suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Nel caso di alienazione, anche parziale, delle aree previste nel PPC Il soggetto attuatore e suoi aventi causa, dovranno trasmettere agli acquirenti delle aree ricomprese nel planivolumetrico tutti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

Art. 14 - ONERI E SPESE - TRASCRIZIONE .

La presente convenzione viene stipulata davanti a Notaio designato dal soggetto attuatore .
Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti la stipula della presente convenzione, sono interamente a carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa.

Art. 15 - CONTROVERSIE

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. 16 - INOSSERVANZA IMPEGNI - SANZIONI

In caso di inosservanza da parte dei soggetti attuatori e 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.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO