

REPERTORIO N.44.500

RACCOLTA N.12.297

**CONVENZIONE URBANISTICA - CESSIONE GRATUITA DI AREE.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, il giorno ventiquattro del mese di giugno.

24.6.2004

In Reggio nell'Emilia, in un ufficio in via Emilia San Pietro, 12.

Davanti a me Dottoressa MARIA CARMEN COSTABILE, Notaio in Casina ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Reggio nell'Emilia, sono personalmente presenti i Signori:

**Calzolari Dott.ssa Angela**, dirigente, nata a Bari il 13 aprile 1948, la quale interviene al presente atto esclusivamente nella sua qualità di Dirigente del Servizio Edilizia in legale rappresentanza, ai sensi dell'art.34 del vigente Statuto Comunale, del **COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA**, con sede ivi, Piazza Prampolini n.1, codice fiscale 00145920351, a quanto segue autorizzata per incarico ricevuto dal Sindaco del Comune di Reggio nell'Emilia in data 31 gennaio 2003, nonchè in esecuzione della delibera consiliare P.G.4882 del 2.4.04, che in copia conforme all'originale si allega sotto la lettera "A" al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

**BERGIANTI ENEA**, geometra, nato a Vezzano Sul Crostolo (RE) il 14 novembre 1941, cod.fisc.BRG NEE 41S14 L820T, ivi residente in Via Beggi n.3, di condizione civile coniugato in regime di separazione dei beni, il quale interviene al presente atto in proprio ed altresì nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

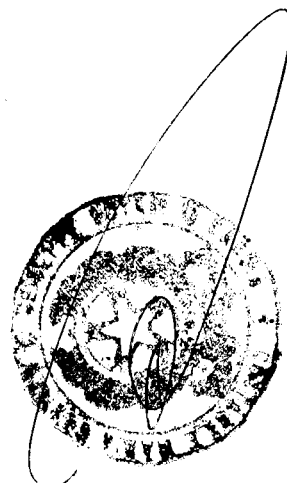
**"IRIDE S.R.L."** con sede in Reggio nell'Emilia, Corso Garibaldi n.18, capitale sociale Euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento virgola zero zero), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio nell'Emilia 01673830350, REA 204290, in forza dei poteri previsti dal vigente Statuto sociale.

Detti Comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, avendo i requisiti di legge, d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni, mi confermano sotto la loro rispettiva responsabilità l'esattezza dei codici fiscali sopraindicati, e quindi mi chiedono di ricevere

Registrazione e Bollo Emilia, addi 19/07/2004 n. 9082  
Sede IT esatto € 3.579,11  
di cui € 630,00 per trascrizione

FIO IL DIRETTORE REGGENTE

FIO IL CAPO EDIL REGGENTE



NOTAIO MARIA CARMEN COSTABILE

questo atto, con il quale,

**PREMESSO:**

- che la società "IRIDE S.R.L." è proprietaria esclusiva dell'appezzamento di terreno, nudo di fabbricati, sito in Reggio nell'Emilia, località Roncocesi, Via Villana, censito nel relativo N.C.T. al foglio 42, con i mappali 869 di are 55.46, 870 di are 65.81, 871 di are 23.56, 872 di are 41.80, 873 di are 07.75, 874 di are 66.17, 875 di 27.27 e 876 di are 6.18, tutti derivanti dal frazionamento del mappale 855 di Ha 2.94.00, confinante con mappale Via Villana; mappali 210, 592, 590 e 490; mappali 854, 490 e 489, tutti del foglio 42, salvo altri;

- che il signor BERGIANTI ENEA è proprietario esclusivo dell'appezzamento di terreno, nudo di fabbricati, sito ove sopra e censito nel relativo N.C.T. al foglio 42, con i mappali 242 di are 77.68 e 881 di are 97.80, confinante con Via Villana; mappale 874 e Cimitero; mappali 874, 867 e 243; mappali 243, 671 e 882, tutti del foglio 42;

- che il Comune di Reggio nell'Emilia è proprietario dell'appezzamento di terreno, nudo di fabbricati, sito ove sopra e censito nel relativo N.C.T. al foglio 42, con i mappali 867 di are 17.69 e 868 di are 2.48, confinante con mappali 881 e 242; mappali 874 e 871; mappali 293, 296, 842 e 297, tutti del foglio 42, salvo altri;

- che tali aree sono oggetto del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ta - 37" presentato in data 14/3/2003 in atti del Comune di Reggio nell'Emilia al n.5259/03 di P.G., approvato ai sensi del combinato disposto dell'art.52, terzo comma lett.a) e dell'art.41 2° comma lett.a), della Legge Regionale n.20/2000, con la delibera del Consiglio Comunale n.51 in data 2/4/2004 n.4882 P.G., le cui premesse e considerazioni si vogliono come per qui integralmente riportate e trascritte, ciò premesso, tra il **COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA**, il signor **BERGIANTI ENEA** e la società **"IRIDE S.R.L."**

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

**Art.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO.**

Le premesse del presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione in oggetto.

**Art.2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE.**

La presente Convenzione ha per oggetto la rego-

lamentazione per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata in argomento, (P.U.A. n° Ta -37) relativo alle aree indicate in premessa.

**Art.3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI.**

La redazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto, è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui all'art.47 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., con i seguenti indici e prescrizioni:

Dati di P.R.G. (Scheda area di trasformazione)

St = 48.932 mq.

Ut = 1.000 mq./ha.

Su = 4.893 mq.

Su tot. = 4893 mq.

Verde pubblico = 29359 mq.

Dati di P.P.

Superficie territoriale St = 49.060 mq.

Superficie utile Su = 4.906 mq.

Destinazioni d'uso = U1/1, U1/2, U2/1, U2/2.1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2 e U5/1

Aree per verde pubblico di progetto = 29.436 mq.

Aree per urbanizzazione primaria:

S1 = strade + parcheggi di urbanizzazione + Enel = 7.199 (i dati relativi alle aree Enel non sono ancora disponibili)

Aree da cedere e/o asservire ad uso pubblico:

S1 + verde pubblico = 7.199 + 29.436 = 36.635 mq.

Superficie fondiaria Sf = 6.043,5 mq.

Utilizzazione fondiaria Uf = 0.8 mq./mq.

Parcheggi di urbanizzazione P2 = Vedi tabella 2 relazione tecnica pag.8.

Considerando 68 alloggi con Su media = 62,75 mq. = 4.267 mq.

si prevede la realizzazione di 78 posti macchina  
Parcheggi di urbanizzazione di progetto: 88 mq. 2.200 mq.

Viabilità

Strada + Verde di arredo = 6.581 mq

Numero abitanti/addetti

n. abitanti = 170

n. addetti = 50

**Art.4 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DELLA DITTA PROPRIETARIA.**

Gli oneri a carico della Ditta lottizzante per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui trattasi consistono:

a) nella cessione gratuita al Comune di Reggio

TAA SCRITTO  
A REGGIO EMILIA  
IL 20-07-2004  
N.R.G. 19438  
N.R.P. 11333

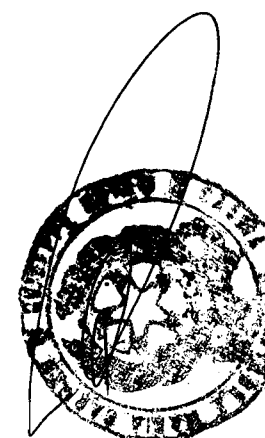
TAA SCRITTO  
A REGGIO EMILIA  
IL 20-07-2004  
N.R.G. 19439  
N.R.P. 11334

TAA SCRITTO  
A REGGIO EMILIA  
IL 20-07-2004  
N.R.G. 19440  
N.R.P. 11335

TAA SCRITTO  
A REGGIO EMILIA  
IL 20-07-2004  
N.R.G. 19441  
N.R.P. 11336

TAA SCRITTO  
A REGGIO EMILIA  
IL 20-07-2004  
N.R.G. 19442  
N.R.P. 11337

TAA SCRITTO  
A REGGIO EMILIA  
IL 20-07-2004  
N.R.G. 19443  
N.R.P. 11338



nell'Emilia, delle aree per opere di urbanizzazione primaria;

b) nella cessione gratuita al Comune di Reggio nell'Emilia delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria;

c) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno e all'esterno del comparto: le opere fuori comparto comprendono l'ampliamento di Via Villana da Via C. Marx fino al termine del TA-37 e la rete fognaria su Via Iotti;

d) nell'assunzione di costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico - amministrativo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di competenza dell'Amministrazione Comunale;

e) nella realizzazione del verde pubblico;

f) nell'assunzione della eventuale quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria;

g) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie;

h) nel pagamento del corrispettivo relativo all'acquisizione della potenzialità edificatoria delle aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

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

**Art.4 BIS - CESSIONE DEL POTENZIALE EDIFICATORIO DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI NON EDIFICAZIONE.**

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il Comune di Reggio nell'Emilia cede alla ditta lottizzante, società Irìde s.r.l. che, a mezzo come sopra, acquista, la capacità edificatoria relativa alle aree di proprietà comunale di cui in premessa, ricompresē nel Comparto di Piano di cui trattasi ed individuate al Catasto Terreni al foglio 42, mappali:

**867** di are 17.69 - RDE. 16.72 - RAE. 16.45;

**868** di are 2.48 - RDE. 2,34 - RAE. 2.31,

per complessivi mq.2.017, come da tipo frazionamento n.3057/03 del 22.8.2003 e n.4795 del 31.12.2003.

Conseguentemente, la medesima ditta lottizzante, corrisponde al Comune di Reggio nell'Emilia, contestualmente alla stipula della presente convenzione, la somma complessiva di **Euro 34.500,00 (trentaquattromilacinquecento virgola zero zero)**, relativa al potenziale edificatorio delle

suddette aree di proprietà comunale.

L'area liberata dalla potenzialità edificatoria ricade in parte all'interno della fascia di vincolo cimiteriale per la quale le NTA del vigente PRG non consentono l'edificazione.

**Art.5 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

La Ditta lottizzante, società "IRIDE S.R.L.", come sopra rappresentata, proprietaria delle aree di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato di cui alla presente convenzione, cede al COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA, a titolo gratuito, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, ed in particolare quelle allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio nell'Emilia al foglio 42 con i mappali:

**870** di are 65.81 - RDE. 59,48 - RAE. 67,98;

**876** di are 6.18 - RDE. 5,59 - RAE. 6,38,

per complessivi mq.7.199, come da tipo di frazionamento n.3057 del 25/8/2003.

Confini:

- del mappale 870: mappali 875 e 872; Via Villana e mappale 874; mappali 874, 873, 871 e 869; mappale 854, tutti del foglio 42, salvo altri;

- del mappale 876: Via Villana; mappale 874 ai restanti lati.

Le aree cedute vengono garantite prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrate) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

**Parte cedente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.**

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti alla data odierna.

Parte cedente garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, salvo l'ipoteca N.1160 di R.P., a favore di Banco Popolare di Verona e Novara, in corso di restrizione a cura di me Notaio.

**Art.6 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.**

La Ditta lottizzante, signori BERGIANTI ENEA e società "IRIDE S.R.L.", ciascuno per i rispetti-



vi diritti come in appresso precisati, cedono al COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA, a titolo gratuito, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio nell'Emilia al foglio 42 con i mappali:

**di proprietà del signor BERGIANTI ENEA:**

242 di are 77.68 - RDE. 66,20 - RAE. 60,18;

881 di are 97.80 - RDE. 101,02 - RAE.101,02, come in premessa confinati;

**di proprietà della società "IRIDE S.R.L.":**

873 di are 07.75 - RDE. 7,00 - RAE. 8,01;

874 di are 66.17 - RDE.59,80 - RAE.68,35;

875 di are 27.27 - RDE.24,65 - RAE.28,17,

fra i confini:

- dei mappali 873 e 874 in corpo unico: mappale 870; mappali 870 e 871; mappali 867, 242 e 469; Via Villana, salvo altri;

- del mappale 875: Via Villana; mappale 210; mappale 872; mappale 870, per complessivi mq.27.667.

L'area ceduta dovrà essere delimitata con apposita recinzione di cantiere.

Le aree cedute vengono garantite prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrate) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

**Parte cedente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.**

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

Parte cedente garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, salvo quanto innanzi precisato.

**Art.7 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

La Ditta lottizzante si obbliga a realizzare, a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto:

1. parcheggi, strade, marciapiedi, piste ciclo-

pedonali;

2. gasdotto e acquedotto, ed eventuali altre reti tecnologiche;

3. linee elettriche e telefoniche;

4. fognature;

5. illuminazione pubblica;

6. attrezzatura a verde.

La ditta lottizzante si impegna altresì a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto, costituite dall'ampliamento di Via Villana fino al termine dell'area TA-37 e la rete fognaria su Via Iotti.

Qualora il costo di realizzazione di dette opere fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, sarà dovuto il relativo conguaglio.

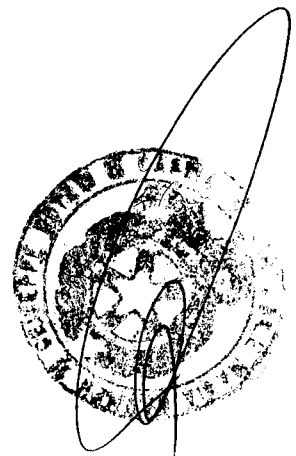
E' riconosciuta inoltre al Comune, nell'ambito della presente convenzione, la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione alla Ditta lottizzante e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di piano particolareggiato. 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 dalle competenti Aziende speciali. 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.

La progettazione esecutiva dovrà essere redatta secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa sui LL.PP. (Legge n.109/94 modificata ed integrata e D.P.R. n.554/99), in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli uffici tecnici comunali, anche in relazione al contesto generale dell'intervento e dei programmi dell'Amministrazione Comunale.

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

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

La Ditta lottizzante dovrà provvedere a conse-



gnare, su supporto informatico, secondo le modalità che l'Amministrazione Comunale indicherà, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e, una volta terminato l'intervento, dovrà produrre all'Amministrazione Comunale, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere "come costruite".

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, la Ditta lottizzante ed i suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopra citate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione.

**Art.8 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole di piano particolareggiato, ai rispettivi disciplinari tecnici, nonché a quanto stabilito dalle "Prescrizioni per la realizzazione delle opere di U1" e dal "Capitolato Speciale d'Appalto - Specifiche tecniche prestazionali per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria" del Comune di Reggio nell'Emilia.

**Art.9 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, le seguenti opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche, ecc..

E' possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali che dovranno essere individuati nel progetto.

Nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, potranno essere indicati tempi più lunghi per l'ultimazione dei relativi lavori, rispetto ai previsti 3 anni, che dovranno comunque essere concordati con i competenti Uffici Comunali.

All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere, per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete, l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate; tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione e inserita nel titolo abilitante alla realizzazione delle medesime.

**Art.10 - REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

In sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, sarà inoltre nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione", scelto fra i tecnici dell'Amministrazione Comunale, 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 dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere.

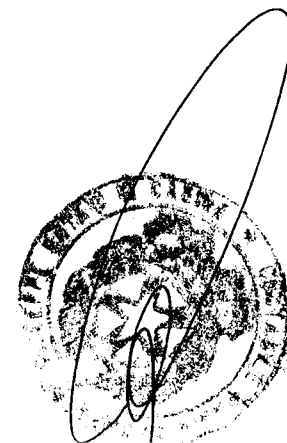
La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato o all'interno dei competenti Uffici Comunali o all'esterno e incaricato con atto dell'Amministrazione Comunale.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà inoltre contenere anche il nominativo del "Responsabile Coordinatore alla Sicurezza", nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

La Ditta lottizzante ed i suoi successori, sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, 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 dall'Amministrazione.

In caso di realizzazione di opere in cemento armato la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai concessionari.



Previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, al fine del rilascio dell'agibilità di parte dei fabbricati, potrà essere rilasciato il collaudo parziale, da parte del Collaudatore stesso, finalizzato alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei fabbricati di cui viene richiesta l'agibilità.

Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 6 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle relative al verde pubblico meglio specificato al seguente art.12, 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 manutenzione di dette opere, resterà a carico della Ditta lottizzante fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale.

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

**Art.11 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.**

La Ditta lottizzante, contestualmente al ritiro del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà corrispondere al Comune una somma pari al 3% (tre per cento) dell'importo delle opere stesse. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dall'Amministrazione Comunale 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, la ditta lottizzante dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui al successivo art.18.

**Art.12 - REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO PREVISTO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.**

La Ditta lottizzante e i suoi aventi causa si impegnano alla realizzazione del verde sull'area di cessione, come da progetto esecutivo.

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

La presa in carico delle opere da parte della Amministrazione Comunale avverrà entro 3 (tre) anni dall'avvenuta comunicazione di fine lavori e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere medesime. 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.

La manutenzione di dette opere resterà a carico della ditta lottizzante fino alla presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata quale discarica, il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al Concessionario di recintare a sue spese l'area stessa.

Resta inteso che il Concessionario rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

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:

1. manuale d'uso;
2. manuale di manutenzione;
3. programma di manutenzione.

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

**Art.13 - QUOTA PARTE DEGLI ONERI DI U2.**

Gli oneri di urbanizzazione secondaria nella quota gravante le ditte proprietarie, in relazione ai progetti esecutivi, verranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti, in riferimento ai relativi titoli abilitanti alla costruzione.



**Art.14 - GARANZIE FINANZIARIE.**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, la Ditta lottizzante, contestualmente alla stipula di quest'atto, presta fidejussione a favore del Comune di Reggio nell'Emilia o polizza cauzionale rilasciata dalle imprese autorizzate, pari al 30% (trenta per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di Piano.

Conseguentemente la fidejussione ammonta ad Euro 380.800,88 (trecentottantamilaottocento virgola ottantotto)  $\times 0,30 =$  Euro 114.240,00 (centoquattordicimiladuecentoquaranta virgola zero zero).

Analogamente, la Ditta lottizzante si impegna a prestare fidejussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico, di cui al precedente art.12, pari ad Euro 229.800,00 (duecentoventinovemilaottocento virgola zero zero).

Nei contratti fidejussori, depositati contestualmente alla stipula di quest'atto, è escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. secondo comma e l'Istituto fidejussore si è impegnato a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

**Art.15 - CESSAZIONE DELLE GARANZIE PRESTATE.**

La garanzia finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.14, 1° comma, cesserà ad avvenuto pagamento di quanto previsto all'art.11, 2° comma della presente convenzione e alla presa in carico delle stesse.

La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico cesserà alla presa in carico delle opere realizzate.

**Art.16 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO.**

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del Piano Particolareggiato di iniziativa privata ed alla vigente normativa edilizia.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi che li riguardano, saranno possibili senza dover procedere a varianti al Piano.

**Art.17 - ESECUZIONE DEL PIANO E RILASCIO DEL TITOLO ABILITANTE ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI.**

Il rilascio del titolo abilitante alla costruzione degli edifici previsti dal Piano, potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

**Art.18 - AGIBILITÀ' DEI FABBRICATI.**

L'agibilità dei fabbricati del piano particolareggiato di cui trattasi, potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, o di collaudo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

**Art.19 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI.**

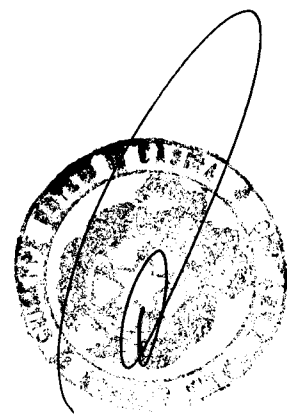
La Ditta lottizzante si impegna a richiedere titolo abilitante alla realizzazione del verde pubblico e di parte o tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria, nonché di almeno uno degli edifici, nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente convenzione. Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e consegna delle stesse al Comune ed agli Enti ed Aziende interessate, nonché di realizzazione degli edifici previsti nel piano di cui trattasi, viene stabilito in 10 anni dalla data di approvazione del Piano medesimo. (Eventuali termini diversi in riferimento al PPA).

**Art.20 - RAPPORTI TRA LE DITTE STIPULANTI ED I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA.**

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate, i lottizzanti potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

In questo caso i lottizzanti che stipulano la presente convenzione restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune di Reggio nell'Emilia di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Qualora i lottizzanti procedano ad una alienazione unitaria e globale dei lotti oggetto della presente convenzione, potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti 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, compresa la servitù costituita con atto da me notaio autentificato in data 13/10/2003 rep.n.41975/11217, registrato a Reggio nell'Emilia il 28/10/2003 al n.1380 serie



1, relativamente al passaggio interrato delle fognature bianche e nere.

**Art.21 - ONERI E SPESE.**

La presente convenzione viene stipulata davanti a notaio designato dalla ditta lottizzante, che ne curerà la registrazione e la trascrizione. Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto sono a carico della Ditta lottizzante.

**Art.22 - 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 nell'Emilia.

**Art.23 - SANZIONI.**

In caso di inosservanza da parte della Ditta lottizzante degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

Inoltre il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione 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 opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione 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, al Comune di Reggio nell'Emilia, dell'eventuale conguaglio di cui all'ultimo comma dell'art.11.

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 piano. Le ditte lottizzanti, proprietarie delle aree, autorizzano, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

Ai fini dell'art.18 della Legge 28.2.1985 n.47, si allega al presente atto sotto la lettera "B" il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree oggetto del presente atto rilasciato dal

Comune di Reggio nell'Emilia in data 24/5/2004, dichiarando i Contraenti che successivamente non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

Ai fini della registrazione, si chiede:

- l'applicazione dell'Imposta fissa di Registro (ex artt.3 e 55 del D.Lgs.346/90);

- l'esenzione dall'Imposta Ipotecaria (ex art. 1, n.2, del D.Lgs.347/90);

- l'esenzione dall'Imposta Catastale (ex art. 10, n.3, del D.Lgs.347/90).

I Comparenti mi dispensano concordemente dal dare loro lettura degli allegati.

Ed io

Notaio richiesto ho ricevuto quest'atto, scritto per la maggior parte su elaboratore elettronico a norma di legge da persona di mia fiducia da me diretta e per la minore di mia mano, su otto fogli per pagine ventinove e da me letto ai Comparenti, che l'approvano, meco sottoscrivendosi in calce e al margine degli altri fogli.

F.ti Angela Calzolari

Bergianti Enea

Maria Carmen Costabile Notaio

segue sigillo

