



# GUIDETTISERRI

STUDIO INGEGNERIA

Via Pier Carlo Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia  
Tel. +39 0522 439734 - Fax +39 0522 580006  
Mail: info@studiocgs.it - Web: www.guidettiserrri.it  
C.F. e P.I. 01934740356

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

COMMITTENTE



FIRMA

CCFS Immobiliare SpA .....  
FERRARI ANTONIO .....  
FERRARI STEFANO .....

PROGETTISTA

ing. GUIDETTI Paolo



COLLABORATORE

geom. Benevelli Jessica

FASE DI PROGETTO

**APPROVAZIONE  
PIANO PARTICOLAREGGIATO**

DATA EMISSIONE

13/11/2018

PROGETTO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
sito in Via Fermi, SP43, Strada Cispadana  
in Comune di Reggiolo (RE)

IN VARIANTE ALL'ART.27.C delle NTA del PRG  
ai sensi dell'art.15 LR 47/78 e all'art.3 della LR 46/88

SCALA

ELABORATO

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

PRATICA

P 30/2017

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO
G				
F				
E	04/12/19	AGG.9 PROV.RE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
D	09/09/19	AGG.8 VOLONTARIO	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
C	11/07/19	AGG.7 Azienda U.S.L.	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
B	17/04/19	AGGIORNAMENTO 3	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
A	13/11/18	EMISSIONE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.

TAVOLA

# PPR8

FILE W:\P-2017\P30-CCFS - PUA Reggiolo Via Fermi\22 APPROVAZIONE PP\22.13\_AGG.9\REL.PPR08\_Schema convenzione\REL.PPR8 cartiglio REV.E.dwg

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



# **COMUNE DI REGGIOLO**

## **SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)**

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

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
PER L'ATTUAZIONE DEL PUA**

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

tra

arch. Domizio Aldrovandi nato a Reggio Emilia il 04 maggio 1968 , residente in Viadana (MN), Via Pangona n° 71, C.F. LDR DMZ 68E04 H223T , che interviene in questo atto a nome e per conto del Comune di Reggiolo, in qualità di Responsabile Area Urbanistica, Ricostruzione, Edilizia Privata e Ambiente, domiciliato per la carica presso il Comune di Reggiolo, sede provvisoria in Via IV Novembre n. 19, Codice Fiscale e Partita IVA N. 00440760353, il quale dichiara di agire in questo atto in rappresentanza dello stesso, in forza dello Statuto dell'Ente e dell'atto di nomina sindacale n° 11028 del 15/07/2019

e

Il Sig. / La Sig.ra \_\_\_\_\_, domiciliato/a in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice fiscale dichiarato \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società \_\_\_\_\_;

D'ora in poi denominati "soggetti attuatori"

**PREMESSO**

- che in data 26/10/2017 i soggetti attuatori hanno comunicato, alle proprietà del Comparto 3 attraverso lettere raccomandata, le intenzioni di presentare al Comune di Reggiolo una proposta di piano urbanistico;
- che i soggetti invitati di cui sopra non hanno aderito alla comunicazione dei soggetti proponenti, per cui la progettazione del piano non ha tenuto conto di tali aree;
- che i soggetti attuatori hanno presentato richiesta di autorizzazione alla presentazione del piano in data 01/12/2017 al prot. n° 0015482;
- che i soggetti attuatori hanno ottenuto l'autorizzazione alla presentazione del piano con delibera di Giunta Comunale n° 12 del 31/01/2018;
- che detta area è classificata nelle tavole del P.R.G. nel seguente modo:  
ZONA D3 - Zona di espansione speciale soggetta a piano urbanistico preventivo art. 27.c
- che i soggetti attuatori hanno presentato in data 25/10/2018, PG n. 14925, il progetto del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e successive integrazioni/aggiornamenti;
- che l'Amministrazione Comunale di Reggiolo in data 12/11/2018 con prot. n° 15745 ha comunicato, ai soggetti che non hanno aderito al piano, l'avvenuta presentazione del piano da parte degli altri proponenti, invitandoli ad aderire alla proposta presentata non ottenendo nessuna risposta;
- che in data 06/05/2019 con delibera di Giunta Comunale n° 93 è stata autorizzata la pubblicazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata;
- che in data 08/11/2019 il Presidente della Provincia di Reggio Emilia ha rilasciato decreto n° 242;
- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del PUA in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati;

**DATO ATTO**

- che il PUA è costituito dai seguenti elaborati:

### ***Elaborati grafici***

PPE1 – Elenco degli elaborati  
PP01 - Estratto di mappa catastale con individuazione delle proprietà  
PP02 - Estratto di P.R.G.  
PP03 - Rilievo stato di fatto e documentazione fotografica  
PP04 - Planimetria generale quotata di progetto  
PP04.1 - Planimetria generale quotata di progetto, verifica indici di PRG – COMPARTO 1  
PP04.2 - Planimetria generale quotata di progetto, verifica indici di PRG – COMPARTO 2  
PP04.3 - Planimetria generale quotata di progetto, verifica indici di PRG – COMPARTO 3  
PP05 – Planimetria con individuazione aree di cessione  
PP06 - Sezioni stradali e pista ciclopedonale di progetto  
PP07 - Rete di smaltimento ACQUE BIANCHE – Planimetria generale e particolari costruttivi  
PP08 - Rete di smaltimento ACQUE NERE – Planimetria generale, particolari costruttivi  
PP09 - Rete GAS ACQUA – Planimetria generale e particolari costruttivi  
PP10 - Rete ELETTRICA – Planimetria generale con polifere e particolari costruttivi  
PP11.1 - Rete PUBBLICA ILLUMINAZIONE – Planimetria generale  
PP11.2 - Rete PUBBLICA ILLUMINAZIONE – Particolari costruttivi  
PP12 – Rete TELEFONICA e FIBRA OTTICA – Planimetria generale e particolari costruttivi  
PP13 – OPERE U2 FUORI COMPARTO – PISTA CICLABILE VERSO STAZIONE RFI VILLANOVA E PIANTUMAZIONE AREA BOSCATI\_Planimetria generale quotata e sezioni  
PP14.1 - Planimetria con individuazione della viabilità esistente  
PP14.2 - Planimetria con individuazione della viabilità esistente ed inserimento del piano in progetto  
PP14.3 - Planimetria con individuazione della viabilità futura ed inserimento del piano in progetto  
PP15 - Planimetria generale con previsioni piani volumetriche  
PP16 - Viste piani volumetriche  
PP17 - Compatibilità previsioni planivolumetriche dei comparti 1,2,3 con progetto Cispadana  
PP18 - Planimetria generale del verde  
PP19 - SISTEMAZIONE STRADA CISPADANA - Planimetria con opere da realizzare  
PP20 - CANALE "LE FRANCHINE" - Percorsi e fasce a disposizione per manutenzione canale e sezioni trasversali

### ***Elaborati descrittivi***

PPR1 - Relazione tecnica generale  
PPR2 – Relazione idraulica  
PPR3 - Relazione geologica – geotecnica – sismica  
PPR4 - Relazione previsionale di impatto acustico  
PPR5 - Rapporto preliminare e rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale  
PPR6 – Verifica compatibilità incremento trasportistico;  
PPR7 - Relazione finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione (U1) / C.M.E.  
PPR8 - Schema di convenzione urbanistica  
PPR9 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano  
PPR10 – Calcoli Illuminotecnici  
PPR11 - Relazione archeologica sull'impatto dell'opera nel sottosuolo  
PPR12 - Dotazioni qualitative del progetto di piano particolareggiato  
PPR13 - Misure per la riduzione e gestione del rischio di alluvioni  
PPR16 – Perizia asseverata analisi soprasuolo area ex-vivaio comparto attuativo 2  
PPR17 – Linee guida per la realizzazione del verde

- che l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;

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

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

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

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

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

I soggetti attuatori sono proprietari dell'area ricompresa all'interno dei comparti di intervento n° 1, 2 e parte del 3, censiti al NCT del Comune di Reggiolo come di seguito riportato.

### **COMPARTO 1**

Le aree ricomprese all'interno del comparto 1 risultano di proprietà della ditta "CCFS Immobiliare SpA" e sono censite al catasto del Comune di Reggiolo (RE) al foglio n° 14 :  
Mappali n° 37 (parte), 275, 262 (parte), 260, 38 (parte), 39, 259, 40,

### **COMPARTO 2**

Le aree ricomprese all'interno del comparto 2 risultano di proprietà :  
- della ditta "CCFS Immobiliare SpA" e sono censite al catasto del Comune di Reggiolo (RE) al foglio n° 14 :  
Mappali n° 262 (parte), 210, 207, 213, 46, 72, 309, 310 143 (parte), 77, 246, 82  
- Del sig. Ferrari Antonio e sig. Ferrari Stefano e sono censite al catasto del Comune di Reggiolo (RE) al foglio n° 14 :  
Mappali n° 174, 176, 276 (parte)

### **COMPARTO 3**

Parte delle aree ricomprese all'interno del comparto 3 risultano di proprietà della ditta "CCFS Immobiliare SpA" e sono censite al catasto del Comune di Reggiolo (RE) al foglio n° 14 :  
Mappali n° 264, 209, 267, 270

## **ART. 3 - DATI PROGETTUALI**

### **3.1 Dati del PRG comuni a tutti i comparti 1,2,3**

Indice di Utilizzazione Territoriale Ut =	mq./mq.	0,30
Indice di impermeabilizzazione Ui =		60 %
H massima =	m.	15,50

### **COMPARTO 1**

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti attuatori =	mq.	135.460
Superficie Utile =	mq.	40.638

### **COMPARTO 2**

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti attuatori =	mq.	66.682
Superficie Utile (St x 0,30) =	mq.	20.004

### **COMPARTO 3**

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti attuatori =	mq.	39.518
Superficie Utile (St x 0,30)		

Usi ammissibili da PRG:

FB1, FB2 FB3 (sono ammesse anche medio/grandi e grandi strutture di vendita non alimentari), FB4, FB7, FB8, FE1.

Nell'ambito dell'indice complessivo di zona sono ammesse anche le funzioni residenziali (FA1) a condizione che risultino effettivamente connesse con l'attività principale.

La funzione residenziale (punto FA1), ammessa entro tale zona si intende scevra di tutte le attività complementari connesse con la funzione residenziale, e non può comunque nel suo complesso essere superiore al 10% dell'indice complessivo di zona.

Uso FC1 funzioni produttive manifatturiere industriali e artigianali (logistico/produttivo)

### **3.2 Varianti al PRG**

Il presente piano urbanistico attuativo è in variante alle norme dell'art. 27/C delle N.T.A. del P.R.G. ai sensi dell'art. 3 L. R. 46/88 e dell'art. 15 della L.R. 47/78.

La variante riguarda esclusivamente i seguenti aspetti :

- a) La subzonizzazione contenuta nelle tavole di PRG vigente è da ritenersi non vincolante in termini di verde, di parcheggi, delle strade principali di accesso e della distribuzione interna, per permetterne un adeguamento della stessa in funzione del nuovo casello, della relativa bretella di collegamento tra la strada Cispadana, l'autostrada e la zona industriale Rame;
- b) Rettifica della suddivisione dei perimetri interni comparto 1 e comparto 2 con congiunzione tra i due comparti senza modifica del perimetro esterno del piano a seguito della rettifica della futura viabilità prevista nel progetto del nuovo casello autostradale;
- c) Variazione indice impermeabilità  $U_i$  da 60% a 70%;
- d) E' permesso lo spostamento Superficie Utile SU da un comparto all'altro senza variazione del parametro complessivo del piano e della quota totale di superficie utile dei tre comparti (1,2,3).

### **3.3 Dati di progetto del Piano Urbanistico Attuativo**

#### **Dati di progetto COMPARTO 1**

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti attuatori = mq. 136.680

Superficie Utile = mq. 44.000

Si precisa che, la superficie utile può essere trasferita da un comparto all'altro rispettando la SU complessiva dei tre comparti

Superficie fondiaria = mq. 126.095

Aree cessione U2 = 15% ST = mq. 20.502

di cui : aree U2 per parcheggio mq. 6.834  
aree U2 per verde mq. 13.668

Si precisa che, per la ditta CCFS IMMOBILIARE SpA, la quantità di aree di cessione U2 è ottemperata complessivamente all'interno del progetto di PUA come riportato all'interno della TAV.PP5 del piano.

Indice di impermeabilizzazione  $U_i$  = 70 %

Usi previsti all'interno del COMPARTO 1: logistico/produttivo e terziario

#### **Dati di progetto COMPARTO 2**

##### **LOTTO 2A - CCFS IMMOBILIARE SpA**

Superficie territoriale St in proprietà di = mq. 58.461

Superficie Utile = mq. 18.000

Si precisa che, la superficie utile può essere trasferita da un comparto all'altro rispettando la SU complessiva dei tre comparti

Superficie fondiaria = mq. 43.131

Aree cessione U2 = 15% ST =		mq.	8.769
di cui :	aree U2 per parcheggio	mq.	2.923
	aree U2 per verde	mq.	5.846

Si precisa che, per la ditta CCFS IMMOBILIARE SpA, la quantità di aree di cessione U2 è ottemperata complessivamente all'interno del progetto di PUA come riportato all'interno della TAV.PP5 del piano.

Indice di impermeabilizzazione  $U_i = 70 \%$

Usi previsti all'interno del LOTTO 2A : logistico/produttivo e terziario

LOTTO 2B - Sig.<sup>ri</sup> FERRARI Antonio e FERRARI Stefano

Superficie territoriale $St$ in proprietà di =		mq.	13.861
Superficie Utile $13.861 \text{ mq} \times 0,30 =$		mq.	4.158
Superficie fondiaria =		mq.	11.358
Aree cessione U2 = 15% ST =		mq.	2.079
di cui :	aree U2 per parcheggio	mq.	693
	aree U2 per verde	mq.	1.386

Indice di impermeabilizzazione  $U_i = 70 \%$

Usi previsti all'interno del LOTTO 2B : Logistico/produttivo, commerciale e terziario

FB2 e FB4 superficie con funzione di esercizi commerciali di vicinato e/o medio-piccole strutture di vendita di interesse comunale [  $SU=600 \text{ mq}$  ] compresa la vendita di prodotti tipici locali

FB4 e FB6 superficie con funzione di distribuzione carburanti in collegamento all'attività esistente con annesse vendite al dettaglio e servizi in forma accessoria [  $SU=1.400 \text{ mq}$  ].

Superficie con funzione di parcheggio associata a servizi complementari (spogliatoi, bagni, ecc ...) (terziario/produttivo/logistica) [  $SU=2.158 \text{ mq}$  ].

**Dati di progetto COMPARTO 3**

Superficie territoriale $St$ in proprietà dei soggetti attuatori PROPONENTI =		mq.	29.411
Superficie Utile soggetto attuatore PROPONENTE =		mq.	3.307
Si precisa che, la superficie utile può essere trasferita da un comparto all'altro rispettando la SU complessiva dei tre comparti			
Superficie fondiaria =		mq.	27.801
Aree cessione U2 = 15% ST =		mq.	4.412
di cui :	aree U2 per parcheggio	mq.	1.471
	aree U2 per verde	mq.	2.941

Si precisa che, per la ditta CCFS IMMOBILIARE SpA, la quantità di aree di cessione U2 è ottemperata complessivamente all'interno del progetto di PUA come riportato all'interno della TAV.PP5 del piano.

Indice di impermeabilizzazione  $U_i = 70 \%$

Usi previsti all'interno del COMPARTO 3 : Logistico/produttivo e terziario

## **RIEPILOGO SUPERFICI TERRITORIALI DEI COMPARTI ATTUATIVI**

Superficie territoriale St TOTALE IN PROGETTO = mq. 238.413 di cui :

CCFS Immobiliare SpA : Sup. territoriale St COMPARTO 1, 3, LOTTO 2A = mq. 224.552 (94%)

Sig.<sup>ri</sup> FERRARI Antonio e FERRARI Stefano : Superficie territoriale St LOTTO 2B = mq. 13.861 ( 6%)

### **ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI**

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

I soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai medesimi si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.

I Soggetti attuatori si obbligano ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Reggiolo 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 \_\_\_\_\_". Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 C.C, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

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

Gli aventi causa a qualsiasi titolo dei soggetti attuatori e firmatari della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di questi ultimi anche in riferimento alle verifiche antimafia.

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

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

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

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

#### **CESSIONE GRATUITA DI AREE**

- a cedere gratuitamente le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e le aree di U2 pari al 15% della ST;

#### **INTERVENTI DI INTERESSE COLLETTIVO (U2)**

- a) ad eseguire la progettazione esecutiva e la realizzazione della pista ciclabile che si svilupperà in direzione est/ovest tra Via Fermi e la stazione ferroviaria, comprensiva della realizzazione del sottopasso sotto la ferrovia, su aree che verranno messe a disposizione a cura e spese dell'Amministrazione Comunale di Reggiolo;



b) la società CCFS Immobiliare SpA, si impegna a realizzare il tratto di pista ciclopedonale che si sviluppa su area di sua proprietà (fg.14 mappale 143 parte).

c) la società CCFS Immobiliare SpA, si impegna a piantumare l'area di forestazione naturalistica posta a nord del comparto 1, come da elaborato grafico PP18, per una superficie pari a 10.585 mq.

d) a progettare e realizzare le aree U2 per verde come da elaborato grafico del verde TAV.PP18 linee guida del verde, elaborato REL.PPR17 allegate al piano;

e) ad eseguire la progettazione di esecutiva della pista ciclabile tra Via Fermi e la frazione di Villanova;

f) ad eseguire la progettazione di massima della rotatoria sull'innesto tra Via Fermi e la strada Provinciale per Moglia;

- a rispettare le tempistiche per l'espletamento degli impegni di cui sopra come meglio specificato al successivo all'art.6;

- a corrispondere i contributi economici per la realizzazione, da parte del Comune, della pista ciclabile che si svilupperà tra Via Fermi e la frazione di Villanova. I contributi che verranno versati dai soggetti attuatori del piano sono di seguito riportati:

€ 230.000,00 CCFS Immobiliare SpA

€ 63.000,00 FERRARI antonio e FERRARI Stefano I contributi di cui sopra verranno versati dai soggetti attuatori del piano contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica oppure, entro 24 mesi dalla data di stipula di tale convenzione con il rilascio di apposita fidejussione bancaria, da consegnare contestualmente all'atto di stipula della convenzione suddetta, come riportato all'art.17 della presente.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)

- a progettare e realizzare:

- La rotatoria su via Cispadana;

- le infrastrutture principali per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto compreso il collegamento al nuovo collettore fognario denominato "Rame" (realizzazione del collettore è a carico di Ireti), in particolare, viabilità interna al Comparto, rotatoria interna al comparto, realizzazione cordolo centrale Strada Cispadana, sistemazione banchina strada Cispadana con riposizionamento Guard rail, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.6;

- le restanti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto, in particolare : accesso al lotto 2B, corsia di accesso al lotto 2B, riorganizzazione degli accessi al distributore esistente, 4° ramo rotatoria interna al comparto attuativo per accesso a lotto 2B, reti tecnologiche, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.6;

In merito all'accesso al lotto 2B direttamente dalla Strada Cispadana, si rende noto che potrà essere realizzato con una progettazione integrata del lotto al fine di razionalizzare e mettere in sicurezza gli attuali accessi al distributore di carburante, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art.6;

- il ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture entro e fuori comparto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi;

- ad assumere i seguenti ulteriori costi:

- costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico-amministrativo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), di cui ai successivi art.11 e 15;

- costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al PUA;

- spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;

- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 17

- a corrispondere il saldo dei seguenti contributi:

- contributo di costruzione di cui al successivo art. 16.

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

La presente convenzione ha una validità di anni 10 (dieci), a decorrere dalla data di stipula della convenzione del PUA approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.            del            .

I soggetti attuatori e loro aventi causa si impegnano a richiedere i titoli abilitativi alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), del verde nelle aree U2 per verde e degli interventi di interesse collettivo di cui ai all'art.5 comma a), b), c), d) entro e non oltre mesi 12 dalla stipula della presente convenzione.

La realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento di cui sopra, da eseguire a cura e spese dei soggetti attuatori, deve essere iniziata prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo relativo ai fabbricati.

I soggetti attuatori e i suoi aventi causa si impegnano :

- a realizzare e ad ultimare gli interventi di interesse collettivo di cui all'art 5 di cui ai commi a), b), c), d), la rotonda su via Cispadana e le principali infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro il termine massimo di mesi 24 (ventiquattro) dalla data del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, nonché gli interventi relativi alle opere U2, anch'essi da realizzare entro 24 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- ad eseguire la progettazione esecutiva della pista ciclabile tra Via Fermi e la frazione di Villanova entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione urbanistica;
- ad eseguire la progettazione la progettazione di massima della rotonda sull'innesto tra Via Fermi e la strada Provinciale per Moglia entro 24 mesi dalla stipula della presente convenzione urbanistica;
- a realizzare e ad ultimare gli interventi relativi alle restanti opere di U1 entro i termini di validità della presente convenzione urbanistica;
- a realizzare e ad ultimare gli interventi relativi alla razionalizzazione degli attuali accessi al distributore di carburante esistente entro i termini di validità della presente convenzione urbanistica.

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

Qualora la cessione venga 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.

## **ART. 8 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)**

I soggetti attuatori si impegnano a cedere al Comune, contestualmente all'atto di stipula oppure entro 24 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica, le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi (U2) identificate alla tavola PP05 del PUA, con apposito atto notarile a propria cura e spese.

Si precisa che, i riferimenti catastali verranno definiti con apposito tipo di frazionamento da redigersi entro la stipula della convenzione urbanistica.

## **ART. 9 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

### Opere U1 quali infrastrutture principali per l'urbanizzazione dell'insediamento

I soggetti attuatori si impegnano a cedere al Comune, a titolo gratuito, entro 3 mesi dal rilascio del certificato del collaudo, le aree di proprietà e le opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) localizzate all'interno e/o all'esterno del comparto, con apposito atto notarile a propria cura e spese, di seguito meglio elencate.

- La rotatoria su via Cispadana;
- le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto, in particolare, viabilità interna al Comparto, rotatoria interna al comparto, realizzazione cordolo centrale Strada Cispadana, sistemazione banchina strada Cispadana con riposizionamento Guard rail,

Si precisa che, i riferimenti catastali verranno definiti con apposito tipo di frazionamento entro 24 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica e comunque prima della cessione delle opere al Comune.

### Restanti opere U1 quali infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento

I soggetti attuatori si impegnano a cedere al Comune, a titolo gratuito, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le restanti aree di proprietà e opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1), in particolare accesso al lotto 2B, corsia di accesso al lotto 2B, 4° ramo rotatoria interna al comparto attuativo per accesso a lotto 2B, sistemazione Strada Cispadana, reti tecnologiche, meglio identificate nella tavola PP05 del PUA, localizzate all'interno e all'esterno del comparto, con apposito atto notarile a propria cura e spese.

Si precisa che, i riferimenti catastali verranno definiti con apposito tipo di frazionamento prima del rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione.

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

La manutenzione delle aree ed opere da cedersi di cui ai precedenti artt. 8 e 9 sarà a carico del Comune a partire dalla formale presa in carico delle stesse, che avverrà solo una volta che si siano ottemperate le seguenti condizioni:

- cessione delle aree;
- collaudo delle opere.

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

## **ART. 11 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E OPERE DI U2**

Il Comune autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori ed i loro aventi causa a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e le opere di U2, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) interne ed esterne al comparto e opere di U2. Tali opere sono le seguenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) 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;
- d) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- e) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili e la relativa segnaletica;
- f) le opere all'interno del comparto di seguito elencate :

- pista ciclopedonale che si svilupperà in direzione est/ovest da Via Fermi al limite ovest del comparto 3;
- rotatoria interna al piano tra i comparti 1 e 2 con annessa bretella di collegamento alla rotatoria su Strada Cispadana;
- accesso al lotto 2B da Strada Cispadana con apposito permesso di costruire;
- 4° ramo rotatoria interna al comparto attuativo per accesso a lotto 2B;

l) AREE U2 per VERDE : realizzare le opere a verde previste all'interno dell'elaborato TAV.PP18.

g) le opere fuori comparto di seguito elencate :

- pista ciclopedonale organizzata in aree esterne ai comparti attuativi e che si sviluppa dalla fine del comparto 3 alla stazione ferroviaria RFI Villanova (opera di interesse collettivo), comprensiva del sottopasso ciclopedonale della linea ferroviaria Modena-Gonzaga, su aree che verranno messe a disposizione a cura e spese dell'Amministrazione Comunale di Reggiolo ;
- pista ciclopedonale organizzata in area esterna al comparto attuativo 2 che si sviluppa sul mappale n° 143 del foglio n° 14 in aree di proprietà della ditta CCFS Immobiliare SpA;
- rotatoria su via Strada Cispadana;
- corsia di accesso al lotto 2B da strada Cispadana;
- sistemazione Strada Cispadana;
- razionalizzazione degli attuali accessi al distributore di carburante esistente da attuare con il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione correlate alla realizzazione dell'accesso al lotto 2B.
- piantumazione dell'area extra comparto posta a nord del comparto 1 di proprietà della ditta CCFS Immobiliare SpA.

h) tutte le opere che risultassero necessarie per l'allacciamento alle infrastrutture esistenti;

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

Qualora le aree necessarie alla realizzazione delle opere sopradescritte siano di proprietà comunale, il Comune si impegna a renderle immediatamente disponibili per il periodo necessario alla realizzazione delle stesse e autorizza i soggetti attuatori ad eseguire le stesse.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), opere di U2 ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione ai soggetti attuatori e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di PUA; ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti. In tale ipotesi, detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori. I Soggetti attuatori si impegnano fin d'ora a non porre eccezioni all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.

Al Comune è riconosciuta altresì la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati, o per necessità di esercizio dei servizi a rete. Tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione ed eventuali apposite varianti e prevista nel titolo abilitante.

I soggetti attuatori e loro aventi causa realizzeranno le opere sotto la propria personale e completa responsabilità.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e opere di U2 saranno realizzate previa acquisizione del relativo Permesso di Costruire e dei pareri favorevoli e/o nulla osta degli Enti esterni competenti.

## **ART. 12 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E OPERE DI U2 IN REGIME DI ESCLUSIVA**

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e opere di U2 di cui all'articolo 11, lettere a), b) e c) ed i relativi allacciamenti sono riservati per disposizione normativa o convenzionale agli Enti e soggetti preposti, che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano la progettazione esecutiva, il collaudo tecnico e funzionale e la manutenzione.

La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo delle suddette opere sono di norma soggetti ai medesimi termini temporali previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Sarà obbligo dei soggetti attuatori 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. 13 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E OPERE DI U2**

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e opere di U2 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. 12.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione 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 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) e opere di U2 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 e/o da analisi di mercato.

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 delle opere U2 comprese le sistemazioni delle aree a verde e, una volta terminato l'intervento, dovranno produrre al Comune, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere come costruite.

## **ART. 14 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E OPERE DI U2**

I soggetti attuatori si obbligano a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e opere di U2, le norme vigenti al momento dell'affidamento dei lavori.

Tutte le opere inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e opere di U2 dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini previsti nel relativo Permesso di Costruire e secondo il cronoprogramma definito in sede di progetto esecutivo.

I soggetti attuatori e i loro aventi causa sono tenuti a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

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

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo ai soggetti attuatori e ai loro successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne al PUA, con particolare attenzione alla salvaguardia del suolo agricolo in caso di interventi limitrofi al territorio rurale. Si prescrivono in particolare la rimozione tempestiva dei depositi di materiali quando non più necessari, la copertura dei materiali polverosi al fine di evitarne lo spargimento, la copertura di scavi, pozzetti e contenitori al fine di evitare raccolte d'acqua piovana, lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia delle strade di accesso al cantiere qualora siano state imbrattate per effetto dello stesso.

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

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici, secondo le indicazioni riportate nella Tav.PP04 e seguenti PP4.1, PP4.2 e PP4.3 del PUA relative ai singoli comparti.

#### **ART. 15 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E OPERE DI U2**

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e opere di U2 sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera.

Il soggetto attuatore, in accordo con il Comune, dovrà nominare un tecnico collaudatore per il collaudo in corso d'opera e finale, incaricato e retribuito dal soggetto attuatore.

Il collaudo potrà essere anche a stralci funzionali in base alle esigenze dei soggetti attuatori.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e opere di U2 dovrà inoltre contenere il nominativo del Responsabile Coordinatore alla Sicurezza, nominato a cura e spese dei soggetti attuatori.

I soggetti attuatori ed i loro successori o aventi causa sono tenuti a comunicare al Collaudatore la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e opere di U2, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire 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 soggetti attuatori 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) e opere di U2.

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

L'agibilità dei singoli fabbricati potrà essere concessa a seguito del collaudo delle infrastrutture al servizio dell'insediamento o di quelle relative a un singolo comparto, come identificato dalle tavole richiamate al precedente art. 14 ultimo paragrafo.

L'importo relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e opere di U2 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo. La documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazioni.

Il collaudo definitivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e opere di U2 dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 2 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 al precedente art. 9, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo. La predisposizione del solo verbale di funzionalità non dà luogo a presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune.

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

Qualora in sede di collaudo vengano accertate difformità nella realizzazione delle opere rispetto ai contenuti del progetto esecutivo, tali da determinarne la non collaudabilità, oppure le opere stesse non vengano ultimate dai soggetti attuatori nei tempi indicati nel titolo abilitativo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese della ditta attuatrice.

#### **ART. 16 - 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 ai soggetti attuatori;
- per quanto attiene al contributo sul costo di costruzione, questo verrà corrisposto per gli usi terziario e commerciale, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative;
- per quanto attiene agli usi logistico/produttivo, verrà corrisposto il contributo di disinquinamento, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative;
- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria, essi non sono dovuti in quanto i soggetti attuatori si obbligano a realizzare, a scomputo degli stessi, le attrezzature di interesse collettivo di cui all'art. 26 bis; a fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, nulla sarà versato da parte del Comune ai soggetti attuatori.

#### **ART. 17 - GARANZIE FINANZIARIE**

I soggetti attuatori contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, dovranno corrispondere i contributi di cui all'art.5 a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, oppure prestare a favore del Comune le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari a :

- importo pari a Euro 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00)  
per contributo di competenza della ditta CCFS Immobiliare SPA (comparto 1, 3, e lotto 2A)

- importo pari a Euro 63.000,00 (Euro sessantatremila/00)  
per contributo di competenza della sig.ri FERRAI Antonio e FERRARI Stefano (lotto 2B)

## **fideiussioni a garanzia della realizzazione delle opere U1 e opere di U2**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, i soggetti attuatori, contestualmente al ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, saranno tenuti a presentare a favore del Comune le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata.

In particolare :

### A) CCFS Immobiliare SpA proprietà 100% (parte 1 della relazione finanziari REL.PPR7)

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e area di forestazione naturalistica individuate alla tavola PP04 del PUA, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, per un totale di Euro 609.895,78, (Euro seicentonovemilaottocentonovantacinque/78);

### B) Sig.<sup>ri</sup> FERRARI Antonio e FERRARI Stefano proprietà 100% (parte 2 della relazione finanziari REL.PPR7)

- il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) individuate alla tavola PP04 del PUA, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, per un totale di Euro 107.951,99, (Euro centosettemilanovecentocinquantuno/99);

### C) CCFS Immobiliare SpA (94%) (quota parte 3 della relazione finanziari REL.PPR7)

- quota parte del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) individuate alla tavola PP04 del PUA, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, per un totale di

Euro 515.103,92, (Euro cinquecentoquindicentotremila/92);

### D) Sig.<sup>ri</sup> FERRARI Antonio e FERRARI Stefano (6%) (quota parte 3 della relazione finanziari REL.PPR7)

- quota parte del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) individuate alla tavola PP04 del PUA, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, per un totale di

Euro 32.878,97, (Euro trentaduemilaottocentosettantotto/97);

### E) costo realizzazione delle AREE U2 per VERDE :

- CCFS Immobiliare SpA

costo di realizzazione delle aree U2 per verde COMPARTO 1,3 e LOTTO 2A individuate alla tavola PP18 del PUA, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, per un totale di

Euro 45.664,25 (Euro quarantacinquemilaseicentosessantaquattro/25);

- Sig.<sup>ri</sup> FERRARI Antonio e FERRARI Stefano

costo di realizzazione delle aree U2 per verde LOTTO 2B individuate alla tavola PP18 del PUA, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, per un totale di

Euro 7.000,00 (Euro settemila/00);



L'ammontare delle fideiussioni ha, in questa fase, valore provvisorio; esso potrà essere aggiornato, se necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle opere U2, adeguandolo al computo metrico estimativo.

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

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

#### **ART. 18 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE**

Le garanzie finanziarie relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) verranno svincolate con formale comunicazione del Comune, al verificarsi delle seguenti condizioni :

a) avvenuta cessione gratuita / avvenuto asservimento delle aree e delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a favore del Comune tramite successivo atto notarile (qualora la cessione gratuita e/o costituzione di servitù di uso pubblico delle aree non sia contestuale alla stipula della presente convenzione).

b) avvenuta cessione delle aree sulle quali insistono opere di interesse generale

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

#### **ART. 19 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO**

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

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

#### **ART. 20 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO**

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

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

a) non collaudabilità delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e opere di U2 per verde; 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, quantificate sulla base delle lavorazioni e dei prezzi del computo metrico estimativo di cui alla tav PPR7;

Nelle ipotesi di cui al punto a), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di PUA. I soggetti attuatori, proprietari delle aree, autorizzano ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

**ART. 21 - 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 Tribunale di Reggio Emilia.

**ART. 22 - ONERI E SPESE**

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m..

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione sono a carico dei soggetti attuatori, che invocano a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Per il Comune di Reggiolo (firma)\_\_\_\_\_

Per ..... (firma)\_\_\_\_\_

I Soggetti attuatori dichiarano sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C., le clausole contenute negli artt. 4, 5, 6, 10, 12, 17 e 18 della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per ..... (firma)\_\_\_\_\_