

REL. 05

SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
COMUNE DI GUALTIERI (RE)**

**AMBITO N°4a ZR 2a (Zona di recupero in Nucleo Storico
Gualtieri – Pieve Saliceto) Via Ghiarone
ed**

**AMBITO N°4b ZR 2b (Zona di recupero in Centro Storico
Gualtieri – Capoluogo Codisotto) Via Codisotto a Sera**

L'anno duemila....., il giorno..... del mese
di....., in Gualtieri, Innanzi a me
.....
.....

senza l'assistenza dei testimoni - in conformità al disposto dell'art. 48 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, poiché nessuna delle parti menzionate ne richiede la presenza, né ricorre alcun caso in cui essa sia obbligatoria per legge - sono presenti i Signori:

1)..... nato a il, domiciliato per la carica presso la sede municipale di Gualtieri, P.zza Bentivoglio n°26, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nelle sua qualità di responsabile del 5° Servizio Edilizia Privata e Urbanistica, in legale rappresentanza del Comune di Gualtieri (Codice Fiscale: Cod. Fisc. e P. IVA 00440630358), in esecuzione della Delibera della Giunta Comunale n. in data....., esecutiva ai sensi di legge; detta delibera, in copia autentica, omessane la lettura per espressa volontà dei costituiti, si allega al presente atto sotto la lettera “.....” per farne parte integrante e sostanziale;

e

2) **Artoni Gabriele** nato a Gualtieri il 16.02.1954, residente in Gualtieri
C.F. RTNGRL54B16E232S;

3) **Artoni Marco** nato a Guastalla il 02.08.1976, residente in Gualtieri
C.F. RTNMRC76M02E253G;

4) **Alberini Vilma** nata a Gualtieri il 20.11.1959, residente in Gualtieri
C.F. LBRVLM59S60E232E;

5) **Zanoni Giovanna** nata a Guastalla il 04.08.1975, residente in Gualtieri
C.F. ZNNGNN75M44E253N;

i quali intervengono al presente atto nella loro qualità di proprietari, d'ora in avanti denominati indifferentemente “Soggetto Attuatore o ditta concessionaria o ditta lottizzante” nel seguito del presente atto;

TRA LE PARTI

PREMESSO

- che il Comune di Gualtieri, con delibera della Giunta Comunale n..... in data..... (allegata al presente atto sotto la lettera “.....”) ha approvato il piano urbanistico attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata a destinazione residenziale proposto dal Soggetto Attuatore, da realizzare in Gualtieri, ed il relativo schema di convenzione;

- che il Soggetto Attuatore è proprietario delle aree e degli immobili posti in Comune di Gualtieri, censiti al Catasto Terreni di Gualtieri come segue:

Artoni Gabriele:

- Foglio 12 mappale 79 Ente Urbano Ha 00.24.69 e censito al catasto fabbricati foglio 12 mappale 79 sub.14 Unità Collabenti
- Foglio 8 mappale 617 Seminativo Arborato Ha 00.01.67 R.d. 1,49 euro R.a. 1,72 euro;
- Foglio 8 mappale 739 Seminativo Arborato Ha 00.14.04 R.d. 12,56 euro R.a. 14,50 euro;
- Foglio 8 mappale 740 Seminativo Arborato Ha 00.02.34 R.d. 2,09 euro R.a. 2,42 euro;
- Foglio 8 mappale 741 Seminativo Arborato Ha 00.00.79 R.d. 0,71 euro R.a. 0,82 euro;

Artoni Marco:

- Foglio 8 mappale 738 graffato al mappale 558 Sub. 3 Categoria A/3 Cl. 2 Rendita 548,74 euro;

Alberini Vilma:

- Foglio 8 mappale 555 Sub.6 Categoria A/3 Cl. 2 Rendita 355,06 euro;
- Foglio 8 mappale 555 Sub.7 Categoria C/6 Cl. 3 Rendita 61,10 euro;

Zanoni Giovanna:

- Foglio 12 mappale 75 Ente Urbano Ha 00.04.76 e censito al catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 75 Sub.3 Categoria A/3 Cl. 2 Rendita 484,18 euro;
 - Foglio 12 mappale 74 Ente Urbano Ha 00.00.13 e censito al catasto fabbricati al Foglio 12 mappale 74 Categoria C/6 Cl. 3 Rendita 70,50 euro;
 - Foglio 12 mappale 262 Vigneto Ha 00.06.14 R.d. 11,78 euro R.a. 5,71 euro;
- che dette aree sono classificate dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 03.04.2014 e successive varianti, come Centri e Nuclei Storici, disciplinati dall'articolo 10.5 delle N.A.;
 - che in particolare le aree in parola sono classificate come "Zone di Recupero";

- che dette aree sono classificate dal Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 03.04.2014 e successive varianti come Zone dei Centri e Nuclei Storici sottoposte a PUA, disciplinate dall'articolo 31.16 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche;
- che dette aree sono inserite nel secondo Piano Operativo Comunale (P.O.C.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 09.04.2014, a cui corrisponde la scheda normativa e di assetto urbanistico numero N°4a ZR 2a "Zona di recupero in Nucleo Storico" e N°4b ZR 2b "Zona di recupero in Centro Storico";
- che ai fini dell'inserimento nel P.O.C. in data 03.12.2015 repertorio n. 1716, è stato sottoscritto un atto di accordo tra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n 20 e dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n 241, che si intende qui integralmente richiamato anche se non materialmente allegato;
- che il suddetto atto di accordo, all' "Articolo C - Contenuti della convenzione attuativa", prevede che nella presente convenzione siano inseriti i seguenti obblighi:
 - C2.a) *di realizzare e attrezzare le dotazioni territoriali, le reti tecnologiche e i sistemi di collegamento ai pubblici servizi (anche fuori comparto), previsti dalla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e dal PUA all'interno del comparto, nonché di cedere gratuitamente al Comune dette opere e le aree sulle quali le stesse insistono. Dovranno essere rispettate le "Prescrizioni tecniche d'intervento per l'arredo urbano" di cui all'articolo 31.6 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE;*
 - C2.b) *di realizzare o adeguare le reti di fognatura, separate per acque meteoriche e acque nere, con previsioni di sistemi id trattamento dei reflui conformi alla disciplina vigente ed ai pareri resi da ARPA e AUSL, da allacciare alla pubblica rete fognaria tramite il collettore esistente;*
 - C2.c) *di realizzare un idoneo sistema di accessibilità carrabile e ciclopeditonale, da connettere in modo tecnicamente adeguato alle aree verdi ed al sistema dei servizi esistenti;*
 - C2.d) *di realizzare aree di verde pubblico attrezzato e di uso collettivo con continuità spaziale e funzionale e secondo quantità minime da definire da parte della stessa convenzione e comunque in quantità non inferiore a 468 mq;*

- C2.e) di realizzare parcheggi pubblici in misura non inferiore ai minimi stabiliti dal RUE per i diversi usi di progetto e comunque in quantità non inferiore a 234 mq, con un minio di 12 posti auto;
- C2.f) di realizzare opere di compensazione ambientale, anche all'esterno del comparto, secondo quanto definito da parte della stessa convenzione attuativa dell'intervento;
- C2.g) di recepire ed approfondire le indicazioni contenute nella relazione di fattibilità geologico – geotecnica e sismica;
- C2.h) di realizzare idonei interventi di mitigazione visiva ed acustica, in relazione alle risultanze della documentazione previsionale di clima acustico, adottando sistemi di schermatura compatibili con i centri e nuclei storici;
- C2.i) di massimizzare gli spazi permeabili da sistemare a verde alberato profondo, per almeno il 50% della ST, e di favorire il recupero e riutilizzo delle acque piovane;
- C2.l) di provvedere alla piantumazione delle aree verdi, con alberature di alto fusto di essenze autoctone, nella misura di almeno 24 con altezza all'impianto maggiore o uguale a 3 ml, disposte a quinconce a schermatura degli edifici di progetto, nonché di provvedere alla piantumazione di essenze arbustive autoctone nella misura di almeno 40 arbusti aventi altezza all'impianto maggiore o uguale a 0,50 ml. Dovrà essere garantito l'attecchimento delle essenze vegetali, e previsto adeguato sistema di irrigazione con recupero delle acque meteoriche;
- C2.m) di prevedere per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, l'applicazione del sistema di certificazione energetica ECOABITA con il raggiungimento della classe energetica A o B;
- C2.n) di rispettare, nella progettazione dell'intervento, gli obbiettivi e i limiti di cui ai comma B3) e B5) del sopraesteso articolo B, da considerarsi ad ogni effetto prescrizione per la progettazione planivolumetrica;
- C2.o) di evitare la realizzazione di piani interrati o seminterrati nonché di impostare la quota di pavimento dei piani terra, per gli edifici di nuova costruzione, ad una quota di almeno +0,50 m dall'attuale piano di campagna;
- C2.p) di applicare per gli interventi di nuova costruzione, le prescrizioni tecniche di cui all'articolo 31.5.6 delle norme Edilizie ed Urbanistiche del

RUE, e di rispettare le prescrizioni tecniche relative alla tipologia di intervento prevista per gli edifici esistenti;

- *C2.q) di prevedere ogni altra disposizione reputata opportuna o necessaria per una corretta attuazione dell'intervento in conformità alle linee guida ed ai principi definiti dal PSC e dal RUE;*
 - *C3) Le obbligazioni assunte dai Proponenti disciplinate dal presente articolo C saranno efficaci a far data dall'avverarsi della condizione sospensiva di cui al sopraesteso articolo B.*
 - *C4) Le parti convengono che gli oneri economici derivanti dalla convenzione di cui al presente articolo C saranno assunti dal Sig. Artoni Gabriele, o dai suoi successori o aventi causa, sollevando gli altri soggetti attuatori da qualsiasi onere economico.*
- che l'atto di accordo prevede che la convenzione del PUA debba riprodurre integralmente le obbligazioni di cui all'Atto di Accordo stesso, che non hanno ancora trovato attuazione al momento della approvazione del PUA;
 - che l'articolo 19.2 delle Norme edilizie ed urbanistiche del RUE, "Competenza della realizzazione delle dotazioni di U1", prevede che la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti è sempre a carico del soggetto attuatore degli interventi, che ha altresì l'obbligo di cedere gratuitamente, al Comune o ai soggetti gestori delle reti tecnologiche, tutte le aree e le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti ricadenti sulla sua proprietà prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, a meno che non ne sia regolato l'uso pubblico con specifico atto da concordare con l'Amministrazione Comunale e con vincolo da trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del medesimo soggetto attuatore;
 - che la disciplina sulle modalità di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi è contenuta negli articoli 2.6, 2.8, 2.9, delle Norme edilizie ed urbanistiche del RUE vigente nel Comune di Gualtieri;
 - che il Soggetto Attuatore, quale proprietario delle aree, ha predisposto e presentato al Comune i progetti per la realizzazione degli interventi previsti;
 - che in forza dei predisposti di legge ed in particolare dell'art. 31 e dell'art. 35 della L.R. 24.03.2000, n. 20, il permesso di costruire per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi è subordinato alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti fra Comune e soggetto attuatore;

VISTI

- la Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- i DD. MM. 1/04/1968 n. 1404 e 2/04/1968 n. 1444;
- la Legge 5/08/1978 n. 457;
- la Legge Regionale 24/03/2000, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge Regionale 30/07/2013, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge Regionale 21/12/2017, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare l'articolo 4;
- la delibera della Giunta Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di cui trattasi, costituito dai seguenti elaborati:

A) ELABORATI DESCRITTIVI:

Rel. 01	- RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
Rel. 02	- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Rel. 03	- RELAZIONE ECONOMICA – FINANZIARIA
Rel. 04	- COMPUTO METRICO ESTIM. DELLE OPERE DI URB.
Rel. 05	- SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
Rel. 06A	- RELAZIONE GEOLOGICA-SISMICA DEI TERRENI
Rel. 06B	- ANALISI GEOTECNICA DEI TERRENI
Rel. 07	- REL. DI INDAGINE ARCHEOLOGICA PREVENTIVA
Rel. 08	- CAPITOLATO SPECIALE PER OPERE DI URB.

B) ELABORATI GRAFICI:

Stato Attuale:

Tav. 01 INQUADRAMENTO GENERALE DEI DUE AMBITI
COSTITUENTI IL PUA: FOTO AEREA ESTESA CON PUNTI DI
PRESA FOTOGRAFICA, ESTRATTI DI PSC, ESTRATTI DI
RUE, ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE

Stato Attuale Ambito N° 4a: ZR 2a – Via Ghiarone:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Stato Attuale Ambito N°4b: ZR 2b – Via Codisotto a Sera:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Stato Attuale Ambito N° 4a: ZR 2a – Via Ghiarone:

Tav. 02 PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ E RILIEVO STRUMENTALE, PLANIMETRIA PIANO QUOTATO - TIPOLOGIA RECINZIONI - AREE VERDI - VIABILITÀ, PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE

Stato Attuale Ambito N°4b: ZR 2b – Via Codisotto a Sera:

Tav. 03 PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ E RILIEVO STRUMENTALE, PLANIMETRIA PIANO QUOTATO - TIPOLOGIA RECINZIONI - AREE VERDI - VIABILITÀ, PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE

Stato di Progetto Ambito N° 4a: ZR 2a – Via Ghiarone:

Tav. 04 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE LOTTI D'INTERVENTO - DATI URBANISTICI - DISTANZE DAI CONFINI - AREA INGOMBRO FABBRICATI, PLANIMETRIA PIANO QUOTATO - TIPOLOGIA RECINZIONI - AREE VERDI - VIABILITÀ, PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE (RETE FOGNARIA, RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA ED ENEL, RETE ACQUA E GAS, RETE TELECOM)

Stato di Progetto Ambito N°4b: ZR 2b – Via Codisotto a Sera:

Tav. 05 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE LOTTI D'INTERVENTO - DATI URBANISTICI - DISTANZE DAI CONFINI - AREA INGOMBRO FABBRICATI, PLANIMETRIA PIANO QUOTATO - TIPOLOGIA RECINZIONI - AREE VERDI - VIABILITÀ, PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE (RETE FOGNARIA, RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA ED ENEL, RETE ACQUA E GAS, RETE TELECOM)

Il tutto secondo il dettaglio degli elaborati di cui all'art. 2 del Capitolato e all'art. 2.8 del RUE.

Gli elaborati sono forniti sia su supporto cartaceo che informatico. Il supporto informatico, su richiesta dello Sportello Unico dell'Edilizia potrà essere adattato al formato richiesto al fine di permettere l'inserimento planimetrico nelle cartografie del Comune.

Gli elaborati sopraelencati tutti debitamente firmati dalle parti, sono posti agli atti dello Sportello Unico dell'Edilizia, (elaborati che in seguito verranno citati come atti di progetto od elaborati di progetto).

Tutto ciò premesso, fra il Comune di Gualtieri ed il Soggetto Attuatore come sopra rappresentato;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 Impegni del Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni ed obblighi previsti dal presente articolo e dai seguenti, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 2 Area interessata dall'intervento

Le aree interessate dall'intervento risultano destinate dal P.O.C. ad AMBITO N°4a ZR 2a dell'estensione complessiva di **mq 3.530** ed AMBITO N°4b ZR 2b dell'estensione complessiva di **mq 2.440**, soggette ad intervento urbanistico preventivo a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, che la zonizzazione interna all'Ambito suddivide nel modo seguente:

N°4a ZR 2a (Zona di recupero in Nucleo Storico Gualtieri – Pieve Saliceto) Via Ghiarone:

1. area per verde ed attrezzature pubbliche.....	mq	545
2. parcheggi pubblici.....	mq	285
3. strade veicolari e pedonali.....	mq	520
4. superficie fondiaria.....	mq	2.180
5. superficie territoriale.....	mq	3.530
6. superficie complessiva (SC) prevista max (di nuova edificazione)	mq	501
7. volume lordo (Vt) max (di nuova edificazione)	mc	2.075
8. alloggi previsti (di cui 1 esistente)	n°	4

N°4b ZR 2b (Zona di recupero in Centro Storico Gualtieri – Capoluogo Codisotto) Via Codisotto a Sera:

1. area per verde ed attrezzature pubbliche.....	mq	0
2. parcheggi pubblici.....	mq	0
3. strade veicolari e pedonali.....	mq	0
4. superficie fondiaria.....	mq	2.180
5. superficie territoriale.....	mq	2.440
6. superficie complessiva (SC) prevista max (di nuova edificazione)	mq	362
7. volume lordo (Vt) max (di nuova edificazione).....	mc	1.603
8. alloggi previsti (di cui 2 esistenti).....	n°	3

Quadro complessivo di unione dei due comparti: N°4a ZR 2a Via Ghiarone e N°4b ZR 2b Via Codisotto a Sera:

1. area per verde ed attrezzature pubbliche.....	mq	545
2. parcheggi pubblici.....	mq	285
3. strade veicolari e pedonali.....	mq	520
4. superficie fondiaria.....	mq	4.620
5. superficie territoriale.....	mq	5.970
6. superficie complessiva (SC) prevista max (di nuova edificazione)	mq	863
7. volume lordo (Vt) max (di nuova edificazione).....	mc	3.678
8. alloggi previsti (di cui 3 esistenti).....	n°	7
9. superficie complessiva (SC) esistente da demolire.....	mq	865
10. volume lordo (Vt) esistente da demolire	mc	3.678

Le superfici da cedere al Comune di Gualtieri soddisfano i quantitativi esposti in scheda di POC.

ART. 3 Obblighi del Soggetto Attuatore

In osservanza ai disposti della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale 30/07/2013, n. 15, ed agli impegni sottoscritti mediante accordo ex art. 18 in data 03.12.2015 rep. 1716, il Soggetto Attuatore si obbliga:

a) A cedere gratuitamente al Comune di Gualtieri le aree e le superfici per le opere di urbanizzazione primaria di seguito elencate e risultanti dagli

elaborati di progetto ed evidenziate nella Tavola 4 “Stato di Progetto Ambito N° 4a: ZR 2a – Via Ghiarone”.

Dette aree risultano così suddivise:

1. Strade:	mq	420
2. Ciclabili e pedonali:	mq	100
3. Spazi di sosta e parcheggio:	mq	285
4. Verde elementare attrezzato:	mq	545
per un totale di mq		1.350

Tutte le aree di cessione risultano ricomprese all'interno dell'Ambito N° 4a: ZR 2a Via Ghiarone. Nessuna cessione è prevista all'interno dell'Ambito N°4b ZR 2b Via Codisotto a Sera.

Ogni cessione sarà individuata in loco da termini fissi e su elaborati riportanti i riferimenti planimetrici e altimetrici delle aree.

Sono a carico del lottizzante gli oneri di frazionamento e le spese notarili relativi alla cessione delle opere e delle aree.

b) A realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ed a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati di progetto e più precisamente:

1. le strade veicolari, i marciapiedi ed i pedonali;
2. i parcheggi pubblici;
3. la rete delle fognature del tipo doppio;
4. la rete di distribuzione idrica;
5. la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
6. la rete di distribuzione del gas;
7. l'impianto di pubblica illuminazione;
8. la rete di distribuzione telefonica;
9. il verde elementare attrezzato;
10. l'allacciamento di tutti gli impianti alle reti generali.

c) Per i lavori di cui al precedente punto b) di importo superiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, ad assumere il ruolo di stazione appaltante ai fini dell'individuazione del soggetto esecutore delle opere e rispettare quindi le norme del codice dei contratti, come previsto dall'articolo 36 comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016.

d) Ad eseguire le opere di urbanizzazione sotto il controllo del Servizio Lavori Pubblici, del Comune, o di professionista all'uopo incaricato, e sulla base dei progetti esecutivi di cui alla presente convenzione, redatti secondo le prescrizioni contenute nel Computo Metrico Estimativo e nella Relazione Economico Finanziaria. In particolare le opere di cui ai punti 3), 4), 5), 6) e 8), saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti gestori. L'ammontare delle suddette opere di urbanizzazione primaria risulta dal computo metrico estimativo ed è di complessivi **euro 102.144,33 (centoduemilacentoquarantaquattro/33).**

e) A prestare idonee garanzie finanziarie in relazione agli impegni assunti con la presente convenzione e più precisamente

- a costituire una garanzia di euro pari al 30% del costo delle opere di cui al precedente punto b);

Dette garanzie sono state costituite mediante fideiussione bancaria e/o assicurativa n. del emessa da, per gli importi sopracitati, e dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del comune con l'esclusione del beneficio del comma 2 art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la sentenza giudiziaria.

Il soddisfacimento dell'obbligazione assunta avrà luogo negli stessi termini di cui al punto precedente, anche per importi di lavorazioni parziali ordinate in corso d'opera a seguito di disposizioni cogenti del Responsabile del Procedimento.

E' ammessa la riduzione progressiva della cauzione, il suo aggiornamento e lo svincolo della cauzione finale. che avverranno secondo quanto disposto dall'art. 10 dell'allegato Capitolato Tecnico.

L'Amministrazione Comunale provvederà entro 6 mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, presentata dal Soggetto Attuatore e confermata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, alla redazione del certificato di collaudo o regolare esecuzione ed alla presa in carico delle opere, secondo quanto meglio specificato all'art. 11 del Capitolato Tecnico allegato.

f) A corrispondere al Comune di Gualtieri nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota residua dei contributi di costruzione. Tale contributo sarà determinato con riferimento alla disciplina comunale per l'applicazione del contributo di costruzione, e sarà corrisposto in sede di utilizzazione finale se ed in quanto esercitata direttamente. Il contributo sarà applicato nella misura vigente alla data del rilascio dei singoli permessi di costruire.

g) A rimborsare l'ente delle spese da esso eventualmente sostenute per l'incarico, che l'ente ha la facoltà di conferire a libero professionista esterno, per i compiti di supporto alle attività di controllo demandate all'Ufficio Tecnico dalla presente convenzione, così come disciplinati nel capitolato tecnico allegato, secondo le tariffe professionali di riferimento, unitamente alle spese sostenute per gli incentivi da corrispondere al personale dipendente, previsti dall'art. 113 del D.L.g.s. 50/2016, entro sessanta giorni dal ricevimento della relativa richiesta scritta.

Le parti danno atto che, in seguito alla modifica dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 ad opera della Legge 214/2011, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, (€ 5.225.000) funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

ART. 4 Realizzazione delle opere

Prima del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti, la Ditta Lottizzante si obbliga:

- a richiedere ed ottenere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione contenente i progetti esecutivi delle opere stesse da redigere conformemente alla presente convenzione ed al Capitolato ed Elenco Prezzi allegati. Il permesso di costruire, avente validità di tre anni dalla data di rilascio, dovrà essere rinnovato, a richiesta del lottizzante, fino al termine finale per la realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria;
- a recintare l'area di cantiere o dell'intervento.

Contestualmente alla realizzazione del primo intervento edilizio previsto nell'Ambito N°4a ZR 2a Via Ghiarone, la ditta si obbliga:

- ad eseguire la costruzione della prima parte (grezza) di massicciata stradale della viabilità principale e delle strade di accesso ai lotti in costruzione;
- a realizzare i sottoservizi e gli impianti principali;
- a completare la massicciata stradale e la sua sagomatura;
- ad eseguire la prima parte di pavimentazione, con lo strato in asfalto (tipo Binder) impermeabilizzato con emulsione e sabbia, delle principali vie di accesso al cantiere, al fine di limitare polveri e rumore;
- a posare la segnaletica stradale per la sicurezza diurna e notturna;

Prima del rilascio del primo certificato di conformità edilizia ed agibilità relativo agli interventi edilizi previsti nell'Ambito N°4a ZR 2a Via Ghiarone, la Ditta Lottizzante si obbliga:

- a completare la demolizione di tutti gli edifici previsti in demolizione dal PUA, come indicati nella Tavola 2 - 3 nei due Ambiti 4a ZR 2a e 4b ZR 2b.
- a completare le opere di urbanizzazione previste con esclusione del manto di usura delle strade, delle sistemazioni finali delle zone a verde, della posa degli arredi e della realizzazione di eventuali attrezzature di interesse collettivo.
- ad effettuare la livellazione e la pulizia delle zone da destinare a verde pubblico.

Prima del rilascio dei certificati di conformità edilizia ed agibilità relativi agli interventi edilizi previsti nell'Ambito N°4b ZR 2b Via Codisotto a Sera, la Ditta Lottizzante si obbliga:

- a completare la demolizione dei volumi Vt previsti in demolizione dal PUA, come indicati nella Tavola 3 relativamente all'ambito 4b ZR 2b, nonché a completare la demolizione dei volumi Vt previsti in demolizione dal PUA, come indicati nella Tavola 2 relativamente all'ambito 4a ZR 2a almeno sino alla corrispondenza del volume Vt di nuova realizzazione.

ART. 5 Ultimazione delle opere

Tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto dovranno essere portate a termine prima della presentazione dell'ultima Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità e, comunque, entro il termine perentorio di anni 10 dalla data di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Qualora le opere di urbanizzazione non vengano ultimate e completate entro i termini sopraindicati, l'Amministrazione, previo preavviso notificato alla Ditta Lottizzante, provvederà d'ufficio ad ultimare le opere stesse utilizzando le somme versate o vincolate a titolo di cauzione e facendo gravare sulla stessa Ditta l'eventuale maggiore spesa.

Art. 6 Obbligo di manutenzione fino alla cessione

La manutenzione di tutte le aree ed opere di urbanizzazione comprese nel comparto avverrà a cura e spese della Ditta Lottizzante fino alla cessione al Comune, rimanendo la Ditta stessa responsabile civilmente e penalmente relativamente all'uso delle aree ed opere di cui sopra.

ART. 7 Presa in carico delle opere di urbanizzazione

All'atto di presa in carico a seguito del collaudo o del certificato di regolare esecuzione, le aree, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sono trasferiti in possesso al Comune ovvero agli enti istituzionalmente competenti (ENEL, TELECOM, IRETI, ecc.) i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione.

Il collaudo o il certificato di regolare esecuzione saranno redatti secondo quanto disposto dall'allegato Capitolato Tecnico.

Seguirà rogito di trasferimento della proprietà. Per le opere ed i manufatti così trasferiti, la Ditta Lottizzante è in ogni caso tenuta, a favore del Comune, alla garanzia e agli obblighi disciplinari degli Artt. 1667, 1668, 1669 del Codice Civile.

ART. 8 Spese per la cessione di aree ed opere

Le spese di collaudo, registrazione e trascrizione, relative alla cessione delle aree ed opere di urbanizzazione, vengono assunte dalla Ditta Lottizzante la quale richiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle leggi vigenti e comunque di altri eventuali benefici più favorevoli.

Le spese di registrazione e conseguenti al presente atto, vengono assunte dalla ditta Lottizzante, che invoca fin da ora tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

ART. 9 Ambito della convenzione

La presente convenzione riguarda esclusivamente quanto previsto negli elaborati costituenti il PUA inserito in POC sia esso Ambito, sub- Ambito, stralcio.

In caso di inserimento di stralci successivi, tramite variante di POC sarà sottoscritta nuova convenzione.

Qualsiasi variante che modifichi, anche parzialmente, l'impianto urbanistico del comparto, dovrà essere autorizzata dal Comune, previa approvazione del Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge.

Le disposizioni planivolumetriche degli edifici previsti nell'ambito, contenute negli elaborati di progetto, hanno carattere vincolante.

Non sono comunque considerate varianti quelle modifiche che non alterano la sagoma esterna e l'altezza degli edifici indicata nel planovolumetrico e quelle che non eccedono il 10%, in aumento o in diminuzione, della superficie utile (ferma restando la SU complessivamente realizzabile nel comparto), con esclusione delle modifiche alla destinazione d'uso.

Le tipologie edilizie indicate in progetto hanno carattere indicativo e potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale architettonico e funzionale, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico di progetto.

Varianti in corso d'opera alle modalità costruttive delle opere di urbanizzazione, che non alterino l'impianto urbanistico del comparto, riguardanti elementi di dettaglio o lievi traslazioni planimetriche ed altimetriche, nel limite di scostamenti contenuti entro il più o meno 15% rispetto al progetto esecutivo allegato al P.U.A., potranno essere autorizzate dal responsabile del procedimento, senza costituire variante al P.U.A.

ART. 10 Rapporti fra le ditte stipulanti ed i propri successori ed aventi causa.

Nell'ipotesi di successione, a qualsiasi titolo, di terzi alla ditta stipulante per atto o per mortis causa o tra vivi, ed in particolare in questa ultima ipotesi per compravendita o permuta, di alcune o di tutte le particelle immobiliari interessate dalla presente convenzione, gli aventi causa della ditta stipulante subentreranno in ogni obbligo ed onere dalla stessa assunti con la sottoscrizione della presente Convenzione, quantomeno nella parte residua, ancora non eseguita, pur restando nei confronti del Comune solidalmente responsabile la Ditta stipulante sempre, però, e limitatamente agli obblighi ancora inattuati. La ditta stipulante negli atti di compravendita relativi alle aree, ovvero alle unità immobiliari sulle stesse realizzate, dovranno richiamare le clausole contenute nella presente convenzione.

Art. 11 Disciplina degli scarichi fognari

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare l'allacciamento della rete fognaria acque nere ed acque bianche del comparto, alla rete fognaria comunale, conformemente a quanto indicato nel progetto esecutivo, nonché a rispettare le eventuali prescrizioni che dovessero essere impartite, anche in corso d'opera, dal Comune e dal gestore del servizio idrico integrato.

La titolarità dello scarico in fognatura del comparto resta in carico al soggetto attuatore, fino al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione nei termini dei precedenti articoli 5, 6, 7.

Dovrà essere integralmente rispettato il vigente Regolamento del Servizio di Fognatura e Depurazione IRETI come approvato dall'agenzia di ambito per i servizi pubblici di Reggio Emilia.

Art. 12 Richiamo alle disposizioni di legge

Per quanto non contemplato nella presente convenzione si fa specifico riferimento alle disposizioni di Legge vigenti in materia ed in particolare alla L. 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, alla L.R. 30 luglio 2013 n° 15 e alla L.R. 24 marzo 2000 n° 20, nonché alla normativa urbanistico-edilizia del Comune di Gualtieri.

Si intende inoltre integralmente richiamato quale parte integrante ancorché non materialmente allegato, per quanto non indicato nella presente convenzione, l'atto di accordo sottoscritto in data 03.12.2015 repertorio n. 1716, tra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n 20 e dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n 241.

Art. 13 Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale 30.07.2013 n. 15, si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione non contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per la realizzazione delle opere edilizie.

Art. 14 Termini per l'attuazione del P.U.A.

Il Piano Urbanistico Attuativo, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 10 (dieci) anni dalla approvazione dello stesso, fatto salvo, quanto definito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai precedenti articoli 4 e 5.

La realizzazione degli interventi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

Art. 15 Controversie

Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, sarà competente il foro di Reggio Emilia.

Art. 16 Trascrizione della Convenzione

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente Atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari, da ogni responsabilità.

Art. 17 Altre spese

Ogni spesa di questo atto e conseguenziali vengono assunte dalla Ditta Lottizzante che richiede l'applicazione di ogni beneficio od agevolazione previsto dalle vigenti leggi.

Art. 18 Disposizioni per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata

Il Soggetto Attuatore dichiara di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui al protocollo di legalità sottoscritto tra i comuni della provincia di Reggio Emilia, la Provincia di Reggio Emilia e la Prefettura di Reggio Emilia il 22 giugno 2016, tra l'altro consultabile al sito <http://www.prefettura.it/reggioemilia>, e che qui si intendono integralmente riportate e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti; nonché di conoscere il Protocollo d'intesa tra la Regione Emilia Romagna e le Prefetture dell'Emilia Romagna, per l'attuazione della legge regionale n°11/2010 "Disposizioni per la promozione della legalità e della semplificazione nel settore edile e delle costruzioni a committenza pubblica e privata" sottoscritto in data 05.03.2012.

Il Soggetto Attuatore dichiara altresì di assumere gli oneri e gli obblighi scaturenti dall'applicazione dei Protocolli di intesa sopra richiamati ed in particolare:

1. Si impegna a denunciare immediatamente alle Forze di Polizia od all'Autorità Giudiziaria ogni illecita richiesta di denaro, prestazione o altra utilità ovvero offerta di protezione nei confronti dell'imprenditore, degli eventuali componenti la compagine sociale o dei rispettivi familiari (richiesta di tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione di personale o l'affidamento di lavorazioni, forniture o servizi a determinate imprese, danneggiamenti, furti di beni personali o di cantiere).
2. Si impegna a segnalare alla Prefettura l'avvenuta formalizzazione della denuncia di cui alla precedente clausola 1 e ciò al fine di consentire, nell'immediato, eventuali iniziative di competenza.

Ai fini di una più approfondita attività di prevenzione delle infiltrazioni della criminalità nella esecuzione dei lavori, il Comune di Gualtieri avvanzerà richiesta di informazione antimafia (di cui agli artt. 90 e 91 del D. Lgs. n. 159/2011) per tutti i soggetti, se imprese individuali o società, che debbano sottoscrivere la presente convenzione per l'attuazione del PUA comportante la realizzazione di opere di urbanizzazione che, una volta realizzate e collaudate, verranno poi acquisite al patrimonio comunale.

Qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori del PUA, procederà alla risoluzione della convenzione nei confronti del/dei soggetto/i destinatari dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto della convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal PUA.