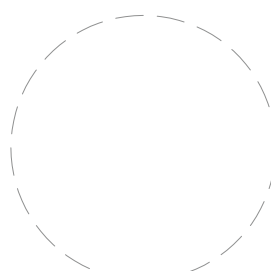


PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO PP23 AVENTE PER OGGETTO LA NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, SITI IN VIA VITTORIO EMANUELE II, COMUNE DI ALBINEA (RE)

Questo documento è riservato. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione non autorizzata

committente: società Rio Arianna.srl
via Manfredo Fanti 2, Reggio Emilia

oggetto: STATO DI PROGETTO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA							scala: /
							data: 10/2021
gruppo di progettazione: Architettonico: Arch. Giovanni Olivi Corso Garibaldi 20 42121 - Reggio Emilia T 349/2859227 oliviarch@gmail.com							 progettista: ARCH. GIOVANNI OLIVI
REV	DATA	APPR.	VERIF.	ORIG.	EMESSO DA	FASE DI COMMESSA	D.04 tav. n.

ART. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

La narrativa che precede nonché gli allegati alla presente convenzione, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato Piano Particolareggiato P.P.23 relativo alle aree censite al N.C.E.U. del Comune di Albinea, al foglio n° 8, mapp. nn° 671, 213, 211, 214.

Gli elaborati progettuali e normativi del Piano Particolareggiato costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in oggetto, è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dell'Atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato in data ____ rep ____, che si intende integralmente richiamato, con i seguenti indici e prescrizioni:

PARAMETRO URBANISTICO/EDILIZIO	PRG/ATTO ACCORDO	PP23	NOTE
Superficie territoriale (ST)	19.457 mq	19.457 mq	si ritengono rettifiche non sostanziali le differenze tra la perimetrazione di PRG e il rilievo plano-altimetrico eseguito, ai sensi della L.R. 8 novembre 1988, n. 46, comma 5.
Superficie Complessiva	4.864 mq (2.500 mq/ha di ST)	4.864 mq	
Superficie Complessiva residenziale (SC)	3.242 mq (2/3 della SC totale)	3.240 mq	VERIFICATO
Superficie Utile (SU)	/	2.460 mq	
Numero alloggi massimo	/	24	
Numero alloggi previsto	/	20	
Aree di cessione U1+U2	/	5.705 mq	
Verde pubblico in cessione	2.377 mq (22 mq/30 mq di SC)	2.567 mq	VERIFICATO
Opere di U2	9.728 mq (60 mq/30 mq di SC)	monetizzazione	Si richiede monetizzazione di: 9.728 mq - 2.567 mq = 7.161 mq
Usi previsti	vari	U1 - residenziale	

Parcheggi pubblici P1 - uso residenziale	615 mq nta prg - art.85 comma 5: uso U1 = 1 mq/4 mq SU	616 mq	VERIFICATO
	nta prg - art.85 comma 5: dotazione minima di un p.a/alloggio = 24 p.a	26 p.a	VERIFICATO
Parcheggi pubblici P2 - uso residenziale	432 mq nta prg - art.63 comma 5 4 mq/30 mq SC	443 mq	VERIFICATO
Indice di permeabilità (Ip min)	40%	40%	VERIFICATO La permeabilità è riferita ad ogni singolo lotto edificabile – vedi tav. A.05_SDP_planimetria urbanistica
Altezza massima fabbricati (H)	7,50 m	7,50 m	

ART. 4 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DELLA DITTA PROPRIETARIA

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

- a) nella cessione gratuita al Comune di Albinea, delle aree per opere di urbanizzazione primaria;
- b) nella cessione gratuita al Comune di Albinea o monetizzazione, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria;
- c) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno e all'esterno del comparto ivi comprese le piste ciclopedonali ed il pedonale meglio descritti all'art. "E" atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato in data _____ Rep _____;
- d) nell'assunzione dei costi relativi ai collaudi ed 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 interno ed esterno al comparto o monetizzazione equivalente;
- f) nell'assunzione della eventuale quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria;

- g) nell'assunzione degli oneri di progettazione del Piano Particolareggiato, dei costi relativi ai collaudi delle opere interne ed esterne al comparto, dei costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al P.P., spese imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;
- h) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie;

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

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

La Ditta proprietaria delle aree di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato di cui alla presente convenzione, cede, al Comune di Albinea, a titolo gratuito, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al comparto, anche in riferimento a quanto previsto dall'art. "F" dell'atto di accordo ex art. 18 della L.R.20/2000 stipulato in data _____ Rep _____ ed in particolare quelle allibrate al Catasto Terreni del Comune di Albinea al foglio _____ con i mappali _____ esteso mq _____ come da tipo di frazionamento n. _____ del _____ identificate nella Tav. A.05_SDP_planimetria urbanistica, allegata al Piano Particolareggiato.

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

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, la Ditta proprietaria ed i suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopraccitate, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione. La proprietaria rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

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

La Ditta proprietaria 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.

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

La Ditta proprietaria cede a titolo gratuito al Comune di Albinea, che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, allibrate al Catasto Terreni del Comune di Albinea sul foglio _____ con i mappali _____ estese mq. _____ come dal tipo di frazionamento n. _____ del _____ identificate nella Tav. A.05_SDP_planimetria urbanistica, allegata al Piano Particolareggiato.

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

La Ditta proprietaria rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

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

La Ditta proprietaria 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.

ART. 7 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

1. parcheggi, strade, marciapiedi, piste ciclopedonali, e relativa segnaletica verticale e orizzontale, ivi comprese le piste ciclopedonali ed il pedonale meglio descritti all'art. "E" atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato in data _____ Rep _____;
2. estendimento delle reti del gas metano, acquedotto, linee elettriche, telefoniche ed eventuali altre reti tecnologiche;
3. fognature bianche e nere, ivi comprese le eventuali vasche di laminazione delle piogge critiche;
4. illuminazione pubblica;

5. attrezzatura a verde completa di impianto di irrigazione e delle vasche di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione del verde

Poiché il costo di realizzazione di dette opere è superiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, non è dovuto alcun conguaglio in sede di rilascio dei permessi di costruire per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria (U1).

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 proprietaria 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.: D. Lgs. n. 163/2006 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" e D.P.R. n. 207/2010 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice di cui al D.Lgs. n. 163/2006, 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 Prezziario della Camera di Commercio di Reggio Emilia.

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

La Ditta proprietaria dovrà provvedere a consegnare, 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".

Le dotazioni territoriali di cui alla presente Convenzione rientrano nella nozione di opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 dell'articolo 16 del dpr 06 giugno 2001 n. 380 e che, conseguentemente, trova applicazione, per la individuazione dell'operatore economico al quale appaltare la loro esecuzione, il disposto del comma 2 bis del medesimo articolo 16, norma secondo la quale *"nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163"*.

I progetti delle dotazioni territoriali di cui sopra sono da elaborarsi da parte del soggetto attuatore in conformità ai requisiti previsti dall'articolo 93 del d.lgs. 12.04.2006 n.163 e dal dpr 05.10.2010 n. 207 per i progetti definitivi ed esecutivi di opere pubbliche.

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 dal Comune di Albinea.

ART. 9 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di U1 di cui al presente articolo verranno realizzate dalla Ditta proprietaria sulla base del progetto esecutivo in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo e nel rispetto dello schema di massima contenuto nelle tavole di progetto.

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Particolareggiato dovranno essere eseguite con caratteristiche di funzionalità prima della richiesta del certificato di conformità edilizia per quanto attiene ai manti di usura della viabilità, alla sistemazione dei parcheggi, alle aree pedonali, alla illuminazione pubblica e al verde attrezzato.

Le strade, le fognature, il gasdotto, l'elettrodotto, l'acquedotto e le linee telefoniche potranno essere invece eseguite prima o contestualmente alla realizzazione dei lavori delle costruzioni.

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

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 inserito nell'atto di concessione.

ART. 10 – ELENCAZIONE DELLE OPERE DI U2

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle determinate dalle Norme di Attuazione del PRG e sono rappresentate dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968.

Esse comprendono gli spazi destinati ai servizi scolastici fino all'obbligo, le attrezzature di interesse comune, il verde pubblico attrezzato a parco per giochi e lo sport, nonché gli spazi destinati a parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3 del D.M. 02.04.1968.

Nella fattispecie la ditta proprietaria si obbliga a provvedere alla realizzazione dei parcheggi di U2, del verde pubblico attrezzato posto all'interno del comparto, così come previsto nelle tavole di progetto.

ART. 11 REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Per il controllo sulle modalità esecutive e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria troveranno applicazione le disposizioni di seguito riportate.

All'Ufficio Tecnico Comunale 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 Ufficio 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 e secondaria sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore,

nominato dal Comune nel rispetto della normativa vigente in materia (art. 91 e 120 del D.Lgs. n. 163/2006 e art. da 215 a 238 del D.P.R. n. 207/2010) Le spese e gli onorari professionali per il procedimento di collaudo sono poste interamente a carico del soggetto attuatore il quale dovrà rimborsarle al Comune nelle modalità che lo stesso avrà cura di comunicare in tempo utile

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

Il soggetto attuatore ed i suoi successori, sono tenuti a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale ed al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire, all'Ufficio Tecnico Comunale 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 d'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 statico verrà prodotta dal soggetto attuatore.

Previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione, dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 6 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempre che 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. 13, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo tecnico-amministrativo 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 del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale, fatte salve comunque le clausole specifiche che pongono a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa la manutenzione delle opere di U1 e U2 del comparto in dettaglio riportato nel successivo Art. 13.

Il soggetto attuatore è tenuto, 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. 12 - REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO PREVISTO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegnano alla realizzazione del verde sull'area di cessione come da progetto esecutivo.

Il soggetto attuatore dovrà comunicare, all'Ufficio Tecnico Comunale ed al Collaudatore di cui all'art. 11, la data di inizio lavori, almeno dieci giorni prima del loro inizio, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà entro 3 anni dall'avvenuta comunicazione di fine lavori e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitativo 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 del soggetto attuatore proprietario nei termini previsti dall'Art. 13.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata quale discarica, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà chiedere al soggetto attuatore di recintare a sue spese l'area stessa.

Resta inteso che il soggetto attuatore 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 – MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- 13.1) Per effetto delle cessioni di cui ai sopraestesi art. 5 e 6, le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria la cui realizzazione è posta a carico del soggetto attuatore, diverranno di proprietà del Comune di Albinea non appena realizzate entro e non oltre 10 anni dalla data di approvazione del presente Piano Particolareggiato.
- 13.2) Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria, rimarranno a carico del soggetto attuatore l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e i relativi oneri sino al momento dell'approvazione del certificato di collaudo e della redazione del verbale di consegna di dette opere o, qualora per fatto ascrivibile al Comune di Albinea non venissero rispettati i termini previsti dal sopraesteso art. 11 per il sopralluogo e il rilascio del certificato di collaudo, sino al momento della scadenza dei termini di cui al medesimo art. 11.
- 13.3) A far data dal provvedimento di approvazione del certificato di collaudo e dalla contestuale redazione del verbale di consegna o dalla scadenza dei termini di cui al punto 13.2) il Comune di Albinea assumerà in carico le opere di urbanizzazione primaria eseguite dal soggetto attuatore e provvederà direttamente alla attività di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 13.4) Per quanto attiene le opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella realizzazione dei parcheggi di U2 e relativi accessi di collegamento con la viabilità principale, il riparto degli oneri di esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria tra il soggetto attuatore e il Comune avverrà in conformità a quanto previsto ai sopraesposti punti 13.2 e l'esecuzione dei lavori di cui al presente punto 13.4 nonché di quelli di cui ai sopraestesi punti 13.2 e 13.3 troveranno integrale applicazione le disposizioni di cui all'art. 14.

13.5) Per quanto attiene le opere di urbanizzazione secondaria consistenti nel verde pubblico attrezzato, l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse rimarrà a carico della ditta lottizzante e degli aventi causa da questa anche per il periodo successivo alla redazione del verbale di consegna. Il soggetto attuatore e gli aventi causa da questa provvederanno, obbligandosi con il presente atto in tal senso, ai lavori di cui sopra a proprie spese, rinunciando a pretendere rimborso o indennizzo alcuno dal Comune di Albinea per gli oneri sostenuti.

Per l'esecuzione dei lavori di cui al presente punto 13.5 da parte del soggetto attuatore e degli aventi causa da questa troveranno integrale applicazione le disposizioni di cui al successivo art. 14.

13.6) I lavori di cui al punto 13.5 dovranno essere eseguiti secondo le buone regole dell'arte e con frequenza sufficiente a consentire una costante utilizzabilità in condizioni ottimali delle aree di verde pubblico attrezzato da parte dei cittadini. Qualora il Comune di Albinea constati l'inadempimento da parte del soggetto attuatore e/o dei suoi aventi causa alle obbligazioni assunte con il presente punto 13.6, il medesimo Comune di Albinea avrà diritto di eseguire direttamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, subentrando al soggetto attuatore o ai suoi aventi causa mediante semplice comunicazione per iscritto a questi; gli oneri per l'esecuzione diretta da parte del Comune di Albinea dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno dal Comune di Albinea posti a carico della ditta lottizzante o dei suoi aventi causa.

ART. 14 – IMPRESE ESECUTRICI E ATTREZZATURE PER I LAVORI DI MANUTENZIONE

14.1) Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e per i propri aventi causa, ad incaricare dello svolgimento dei lavori di cui all'Art. 13 idonea impresa, che metta a disposizione, ai fini di un corretto svolgimento dei lavori medesimi, un sufficiente numero di operatori che risponda ai requisiti e si assuma gli obblighi di cui ai successivi punti da 14.2 a 14.6.

14.2) L'impresa incaricata dovrà obbligarsi ad applicare al proprio personale un trattamento economico e normativo non inferiore a quello risultante dai contratti

collettivi di lavoro nazionali stipulati per il settore di appartenenza e dagli accordi locali integrativi in vigore nel tempo in cui si svolgono i lavori. L'impresa dovrà obbligarsi ad osservare tutte le norme vigenti in materia previdenziale, assistenziale, di assicurazione obbligatoria per gli infortuni inerenti i rapporti di lavoro instaurati con i propri dipendenti.

- 14.3) L'impresa incaricata dovrà obbligarsi al rispetto di tutti gli obblighi posti da norme di legge e regolamentari vigenti o che potranno intervenire durante il corso della attività, in materia di prevenzione degli infortuni e di sicurezza sul lavoro, obbligandosi in ogni caso ad approntare tutte le misure di prevenzione infortuni richieste dalla particolarità del lavoro e ad eseguire i lavori in conformità alle norme di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 14.4) L'impresa dovrà obbligarsi a dotare i propri addetti, imponendone e controllandone l'uso, di tutti i mezzi protettivi individuali e di tutte le attrezzature e apparecchiature richiesti dalle vigenti norme di prevenzione dei rischi lavorativi e dalle caratteristiche del lavoro da svolgere nelle particolari condizioni di lavoro di cui all'art. 13.
- 14.5) L'impresa dovrà assumere a proprio carico ogni obbligo connesso alla sorveglianza dei propri dipendenti ed addetti, ed a tal fine provvederà a nominare un responsabile per la sicurezza.
- 14.6) L'impresa dovrà garantire ed obbligarsi ad utilizzare, nell'esecuzione del lavoro, attrezzature e materiali conformi alle prescrizioni di legge e regolamentari in materia di prevenzione degli infortuni e sicurezza sul lavoro, ponendo in essere, in fase di utilizzo tutto quanto necessario alla tutela della incolumità degli addetti, dei dipendenti, dei terzi.
- 14.7) Il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa, in conseguenza degli obblighi assunti con il sopraesteso art. 13 della presente convenzione, saranno responsabili per ogni e qualsiasi evento dannoso a cose o persone causati dagli addetti, dal difettoso funzionamento delle macchine e degli utensili, dell'erroneo impiego di tecnologie e/o macchinari e/o materiali utilizzati per l'esecuzione dei lavori di cui al medesimo art. 13.
- 14.8) Il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa saranno responsabili verso il Comune di Albinea, e dovranno tenere indenne quest'ultimo per ogni pregiudizio che il

Comune medesimo dovesse subire, per qualsiasi titolo, a ragione di pretese vantate nei suoi confronti da parte di soggetti terzi le quali trovino causa o siano dipendenti da atti, fatti, omissioni determinati del medesimo soggetto attuatore, dai suoi aventi causa, dalle imprese da questi incaricate dell'esecuzione dei lavori.

ART. 15 - COSTI RELATIVI ALLA PROGETTAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

La Ditta lottizzante, dovrà sostenere direttamente i costi per la progettazione del Piano stesso nonché i diritti di segreteria previsti.

ART. 16 - QUOTA PARTE DEGLI ONERI DI U2 E COSTO DI COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione secondaria nella quota gravante sul soggetto attuatore ed il costo di costruzione in relazione ai progetti esecutivi, verranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti al momento della presentazione dei relativi titoli abilitativi alla costruzione.

Art. 17 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO (U2)

Le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) che competono all'intervento di trasformazione e che non vengono cedute assommano a complessivi mq. 7.161.

Dette aree sono monetizzate al costo di Euro 70,00 (settanta) al mq., così come previsto da atto di accordo ex art. 18 stipulato in data ____ rep ____

Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente: mq. 7.161 x Euro 70,00 = Euro 501.270,00 (cinquecentounmiladuecentosettanta, 00).

La intera somma deve essere corrisposta contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano particolareggiato di iniziativa pubblica "P.P. 23", in riferimento a quanto previsto dal comma "B.5" e dal comma "D.2.2" dell'atto di accordo ex art. 18 della L.R.20/2000 stipulato in data _____ Rep _____ .

ART. 18 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore, contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico della convenzione attuativa, presta fideiussione a favore del Comune di Albinea o polizza cauzionale rilasciata dalle imprese autorizzate, pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di Piano.

Conseguentemente la fideiussione ammonta a Euro 520.493,00, arrotondato a Euro 520.500,00.

Analogamente, il soggetto attuatore si impegna a prestare fideiussione pari al 100% del costo di realizzazione del verde pubblico, pari a Euro 18.060,00 arrotondato a Euro 18.000,00.

Nei contratti fideiussori, che dovranno essere depositati al momento della stipula mediante atto pubblico della presente convenzione, deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. secondo comma e l'Istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

Nel contratto fideiussorio non deve essere apposto un termine finale in quanto le garanzie finanziarie saranno svincolate, in relazione all'intera area compresa nel P.P., con liberazione del soggetto attuatore da ogni obbligo relativo, soltanto dopo l'adozione del provvedimento di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore.

E' consentito lo svincolo parziale della fideiussione a seguito dell'esecuzione parziale delle opere di urbanizzazione, fatta salva l'approvazione di un certificato di regolare esecuzione, fino ad un massimo del 75%.

ART. 19 - CESSAZIONE DELLE GARANZIE PRESTATE

La garanzia finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 7, cesserà ad avvenuto pagamento di quanto previsto dalla presente convenzione, ad avvenuta approvazione del collaudo e avvenuta presa in carico delle opere garantite, ad

avvenuta cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune e presa in carico delle stesse.

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

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

ART. 20 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, alla vigente normativa edilizia ed alla progettazione architettonica di massima contenuta negli elaborati del P.P..

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. 21 - ESECUZIONE DEL PIANO E RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

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

ART. 22 - 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, fatto salvo quanto attiene al verde pubblico ed al tappeto di usura delle sedi stradali.

ART. 23 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI

Il soggetto attuatore si impegna a richiedere titolo abilitativo alla costruzione del verde pubblico e di parte o tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria, nel termine

massimo di gg. 360 decorrenti dalla data di 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 pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano medesimo.

ART. 24 - RAPPORTI TRA LE DITTE STIPULANTI ED I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA

Nella ipotesi di successione, a qualsiasi titolo, di terzi alla attuale proprietà o per atto mortis causa o tra vivi e in particolare in questa ultima ipotesi, per compravendita o permuta di alcune o tutte le particelle immobiliari interessate dal P.P., gli aventi causa subentreranno in ogni obbligo e onere assunto dal soggetto attuatore con la sottoscrizione della presente convenzione non ancora oggetto di adempimento, esonerando in tal modo la ditta sottoscrittrice dell'atto de quo da ogni responsabilità in proposito, ogni eccezione fin d'ora rimossa a condizione che la Ditta stessa abbia regolarmente trasferito, facendone espressa menzione nei relativi rogiti ai propri acquirenti od aventi causa, tutti i patti e le clausole contenute nella presente convenzione, gli acquirenti/ aventi causa medesimi si dovranno sostituire, a favore del Comune di Albinea, nella prestazione delle garanzie totali o parziali di cui al precedente art.18.

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

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

Qualora il Comune verifichi la sussistenza di una o più cause che danno luogo alla comunicazione 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. 25 - ONERI E SPESE La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico a ministero di Notaio iscritto nel Distretto notarile di Reggio Emilia, designato dalla soggetto attuatore, che ne curerà la registrazione e la trascrizione.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto, alla sua successiva stipula, registrazione e trascrizione, sono a carico della Ditta lottizzante, che invoca a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

ART. 26 - CONTROVERSIE

La decisione di ogni controversia inerente e conseguente all'attuazione della presente convenzione è demandata ad arbitri il cui collegio sarà costituito da 3 (tre) membri nominati rispettivamente: uno dalla Ditta stipulante, uno dal Comune di Albinea e il terzo dagli arbitri nominati in accordo fra loro e, in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Reggio Emilia.

Gli arbitri così nominati, accettata l'investitura, stabiliranno le modalità e le procedure di emanazione del lodo, il quale dovrà comunque essere adottato entro e non oltre sessanta giorni dall'intervenuta accettazione degli Arbitri stessi, nel pieno rispetto del principio del contraddittorio e con procedura rituale. Gli oneri conseguenti e inerenti saranno a carico della parte soccombente.

ART. 27- SANZIONI

In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore 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 del soggetto attuatore 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).

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. Il soggetto attuatore proprietario delle aree, autorizza, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.