



# COMUNE DI BIBBIANO

Provincia di Reggio Emilia

## AIR 5

(art. 26.3 di N.T.A. di P.S.C. e art. 34 di N.E.U. di R.U.E.)

## SUBCOMPARTO "A"

Oggetto

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DENOMINATO "AIR 5" - SUBCOMPARTO "A" SITO IN VIA S.G. BOSCO IN COMUNE DI BIBBIANO (RE).**

Ditta

**IMMOBILIARE TRE TORRI S.R.L.**

Titolo

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
INTEGRATIVO E SOSTITUTIVO DEL PRECEDENTE DI SETTEMBRE 2023**

Data

**NOVEMBRE 2023**

Orientamento

Elaborato

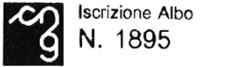
**7**

Progettisti

**Dott. Ing. MASSIMO PATTACINI**

**GEOM. STEFANO MARAZZI**


Collegio Geometri  
e Geometri Laureati  
della Provincia di Reggio Emilia  
  
Geometra  
**Marazzi Stefano**  
C.F. MRZ SFN 73P20 H223T





**CONVENZIONE URBANISTICA** per l'attuazione dell'AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA denominato **AIR 5 SubComparto "A"** nel vigente R.U.E., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 17.12.2015 ss.mm.ii., da attuarsi nel Capoluogo di Bibbiano in via S. Giovanni Bosco.

ART.1

**OGGETTO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

La presente Convenzione Urbanistica ha per oggetto l'attuazione dell'AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA denominato **AIR 5 SubComparto "A"** nel vigente R.U.E., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 17.12.2015 ss.mm.ii., sugli immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Bibbiano al Fg. 29:

- mapp. 335, categ. Ente Urbano, superficie ha 56.38;

- mapp. 216, categ. Semin. Arbor., cl. 1<sup>^</sup>, superficie ha 14.09, R.D. € 10,19 R.A. € 13,46;

e al Catasto dei Fabbricati del Comune medesimo al Fg. 29:

- mapp. 335 sub. 1, categ. D/7, Rendita € 5.869,86.

Tale attuazione potrà avvenire in conformità agli elaborati di progetto che, di seguito elencati, approvati dall'Organo Comunale Competente, ben noti alle parti, devono intendersi qui integralmente richiamati ed allegati:

- 1) ELABORATO 1A – STATO DI FATTO: INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- 2) ELABORATO 1B – STATO DI FATTO: RILIEVO
- 3) ELABORATO 1C – STATO DI FATTO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4) ELABORATO 2A – PROGETTO: PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE
- 5) ELABORATO 2B – PROGETTO: PLANIMETRIA QUOTATA
- 6) ELABORATO 2C – PROGETTO: AREE DI CESSIONE AL COMUNE
- 7) ELABORATO 2D – PROGETTO: PLANIMETRIA FOGNATURE
- 8) ELABORATO 2E – PROGETTO: PLANIMETRIA RETI ENEL E TELECOM
- 9) ELABORATO 2F – PROGETTO: PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 10) ELABORATO 2G – PROGETTO: PLANIMETRIA RETI GAS E ACQUA
- 11) ELABORATO 2H – PROGETTO: PLANIMETRIA DEL VERDE
- 12) ELABORATO 2I – PROGETTO: PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE
- 13) ELABORATO 2L – PROGETTO: SEZIONI TIPO
- 14) ELABORATO 3 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 15) ELABORATO 4 – RELAZIONE GEOLOGICA
- 16) ELABORATO 5 – RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS/VALSAT
- 17) ELABORATO 6 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 18) ELABORATO 7 – SCHEMA DI CONVENZIONE
- 19) ELABORATO 8 – RELAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA CON STANDING
- 20) ELABORATO 9 – CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

ART. 2

**NORMATIVA E DATI PROGETTUALI**

La redazione del progetto del AIR 5 SubComparto "A" in oggetto è stata eseguita in conformità al disposto delle normative vigenti e in attuazione delle disposizioni contenute nella Scheda d'Ambito AIR 5 del vigente P.S.C. nonché nella Scheda d'Ambito AIR 5 del POC STRALCIO con l'utilizzo degli indici e parametri di seguito elencati:

- a) *SF = vedi TABELLA DEI LOTTI di cui alla tavola grafica 2A Planimetria Zonizzazione;*
- b) *SC max = vedi TABELLA DEI LOTTI di cui alla tavola grafica 2A Planimetria Zonizzazione;*
- c) *Tipologia edilizia = abitazioni singole, abitazioni abbinate in base a quanto indicato nella TABELLA DEI LOTTI di cui alla tavola grafica 2A Planimetria Zonizzazione;*
- d) *RC = rapporto massimo di copertura: 35% della SF;*
- e) *H max = altezza massima: vedi TABELLA DEI LOTTI di cui alla tavola grafica 2A Planimetria Zonizzazione (comunque non superiore a ml. 8,00);*
- f) *VI = indice di visuale libera:  $\geq 0,50$ ;*
- g) *D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona = 5 metri, fatta salva comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di arretramento dell'edificazione;*
- h) *D3 = distanza minima da altri edifici = 10 metri, fatto salvo in ogni caso il rispetto dell'indice di visuale libera, in termini di eventuale riduzione delle distanze;*
- i) *D4 = Distanza minima dalle strade = limiti di arretramento all'edificazione riportati sulle tavole di P.R.G., oppure 5 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici (fatto salvo quanto previsto dalle tavv. di progetto allegate al presente, in termini di eventuale riduzione delle distanze);*
- j) *PU1 = già previsti in sede di progettazione del P.U.A.; per le eventuali destinazioni compatibili con la residenza, previa valutazione di compatibilità da parte degli Uffici comunali, andranno previste le dotazioni aggiuntive in relazione a quanto previsto dall'art. 23.1 delle N.E.U. del vigente R.U.E.; ove non possibile, gli Uffici comunali valuteranno l'eventuale monetizzazione;*
- k) *PU2 = non richiesti;*
- l) *Pp = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : 27 Mq / 100 mq. di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio; per quanto riguarda le eventuali destinazioni compatibili con la residenza si fa esplicito riferimento all'art. 23.3 delle N.E.U. del vigente R.U.E.;*
- m) *Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di Permesso;*
- n) *SP min = superficie permeabile del lotto = minimo 35% della SF.*

Per quanto riguarda le PIANTUMAZIONI delle aree verdi pubbliche, di seguito viene dimostrato il rispetto di quanto previsto dalle norme:

- PIANTE Hmin = 3 m. (1 pianta ogni 250 mq. di ST)

ST = 7.047 mq.

Piante richieste: 7.047 mq. / 250 piante/mq. = 28,19 arrotondate a 29 piante

Piante in progetto: 33 > 29

- ARBUSTI Hmin = 0,50 m. (60 arbusti/Ha)

ST = 7.047 mq.

Arbusti richiesti: 60 arbusti x 7.047 mq. / 10.000 = 42,28 arrotondati a 43 arbusti

Arbusti in progetto: 72 > 43.

#### ART. 3

### **CONTENUTI DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

La presente Convenzione Urbanistica disciplina quanto previsto dal PSC e dal RUE attualmente in vigore (approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 17.12.2015), al fine di ottemperare a quanto previsto dall'Atto di Accordo rep. n. 1754 del 14.02.2011 stipulato tra il Comune di Bibbiano e la società Immobiliare Venturi S.R.L. (ora Immobiliare Tre Torri S.R.L.) e più volte modificato ed integrato.

#### ART. 4

### **ONERI A CARICO DEI LOTTIZZANTI**

I soggetti attuatori di obbligano, per se ed aventi causa, a qualsiasi titolo, ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria come indicato dall'art. 31 della L.R. n. 47/1978 modificata e gli ulteriori oneri a seguito descritti e meglio individuati negli elaborati tecnici allegati al progetto:

- a) i marciapiedi, gli spazi di sosta e di parcheggio primari (PU1);
- b) la rete di fognatura a condutture separate per acque bianche e nere fino al convogliamento delle stesse al recapito;
- c) le reti di distribuzione dell'acqua e del gas;
- d) le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del telefono;
- e) la rete di pubblica illuminazione;
- f) il verde pubblico.

Sono, altresì, opere di U1:

- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma a diretto servizio dell'insediamento;
- h) le code entranti nei lotti residenziali;
- i) la costruzione dei muretti di recinzione a delimitazione degli spazi pubblici dai privati (muretti e recinzione delimitanti le aree private con strade, parcheggi, marciapiedi, aree di verde pubblico);
- j) la segnaletica verticale e orizzontale;

- k) il pagamento alle Aziende erogatrici dei Pubblici Servizi delle quote necessarie per la esecuzione delle opere di competenza come risultante dagli accordi preliminari.

I soggetti attuatori e loro aventi causa assumono a loro carico i seguenti ulteriori oneri:

- la cessione gratuita al Comune di Bibbiano delle aree per opere di U1 inserite nella tavola dell'AIR 5 SubComparto "A" approvato;
- la realizzazione delle aree di U1;
- la posa della segnaletica orizzontale e verticale;
- la prestazione delle garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere di U1;
- l'assunzione, da parte dei Soggetti Attuatori, degli oneri relativi alla esecuzione delle opere di U1;
- la progettazione esecutiva, secondo indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale e sulla base del progetto dell'AIR 5 SubComparto "A" approvato;
- tutte le spese relative al frazionamento delle aree di cessione e successivi atti notarili;
- Si precisa, altresì, che il verde pubblico andrà realizzato contestualmente all'esecuzione delle altre opere di urbanizzazione in modo che, a lavori ultimati, il verde stesso abbia avuto modo dimostrare il proprio attecchimento o, invece, manifestare eventuali problematiche. Tale precisazione è dovuta in quanto la prassi corrente prevede la realizzazione del verde pubblico da parte dei soggetti attuatori nella fase immediatamente precedente la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione con conseguente maggior rischio per l'Amministrazione Comunale.

#### ART. 5

### **CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE AD OPERE DI U1**

I soggetti attuatori si impegnano a cedere gratuitamente, a norma dell'art. 23 della Legge 756/1965 e dell'art. 22 della L.R. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni, entro **3 anni** dalla data di stipula della presente Convenzione Urbanistica o comunque quando il Comune di Bibbiano ne farà richiesta, le aree occorrenti alle opere di urbanizzazione primaria come indicato nelle tavole dell'AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA denominato AIR 5 SubComparto "A"; qualora, per qualsiasi motivo, le opere di U1 non fossero collaudate si darà luogo alla cessione successivamente a collaudo avvenuto, oppure qualora il Comune dovesse, a qualsiasi titolo, incamerare le garanzie finanziarie per il completamento delle opere, si disporrà la data della cessione a lavori ultimati.

Le aree pubbliche di cessione indicate nelle tavole sono:

- P1 (parcheggi pubblici di U1): 266,00 mq.;
- Marciapiedi: **271,29 mq.**;
- Strade: **1.024,67 mq.**;

- Aree verdi e aiuole: 952,75 mq.  
per un totale di circa mq. 2.514,71.

#### ART. 6

### **CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI U1**

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate nelle tavole di progetto dell'AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA denominato AIR 5 SubComparto "A" approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, tavole ben note alle parti che qui si intendono integralmente richiamate ed allegate, nonché del progetto esecutivo da approvarsi da parte dell'Organo Comunale competente.

In particolare, i parcheggi e le relative aree di manovra dovranno essere corredati della segnaletica verticale ed orizzontale da concordare con gli Uffici Tecnici Comunali competenti.

Le caratteristiche delle opere relative agli estendimenti delle reti elettrica, telefonica, idrica, gas dovranno essere conformi a quanto stabilito negli accordi preliminari con gli Enti erogatori dei pubblici servizi.

#### ART. 7

### **ESECUZIONE DELLE OPERE DI U1**

La realizzazione delle opere di U1 di cui al Progetto Esecutivo, da approvarsi da parte dell'Organo Comunale competente, viene assunta dai Soggetti Attuatori che si impegnano ad eseguirle a propria cura e spese in conformità al Progetto e agli accordi preliminari con le Aziende dei Servizi tecnologici, tesi a garantire la fattibilità tecnico-economica degli allacciamenti e delle relative forniture o il loro potenziamento e adeguamento, in rapporto al tipo di insediamento previsto.

Tali accordi riguarderanno, di norma:

- ✓ energia elettrica;
- ✓ rete telefonica;
- ✓ distribuzione idrica;
- ✓ distribuzione del gas.

Prima dell'inizio dei lavori, i Soggetti Attuatori dovranno munirsi del necessario Permesso di Costruire e nominare un Direttore dei Lavori; eventuali varianti al progetto delle opere di U1 potranno essere eseguite solo se preventivamente approvate dalla Commissione Edilizia.

#### ART. 8

### **MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Le opere di Urbanizzazione primaria saranno realizzate prioritariamente o contestualmente all'edificazione dei fabbricati sui singoli lotti, relativamente ai muretti di

recinzione e/o cordoli, strade, parcheggi, marciapiedi, con relative asfaltature o pavimentazioni.

Le fognature, le reti tecnologiche relative all'estendimento della linea telefonica, energia elettrica, gas, acquedotto e pubblica illuminazione dovranno essere eseguite preventivamente e con carattere di funzionalità.

Dette opere dovranno comunque essere eseguite nel termine massimo di anni dieci dalla data di stipula della presente Convenzione Urbanistica.

#### ART. 9

### **VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI U1**

I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio dei lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

La vigilanza in corso d'opera compete al predetto Ufficio Tecnico Comunale o a Tecnico abilitato incaricato dal Comune di Bibbiano con spese a carico dei Soggetti Attuatori.

L'Ufficio Tecnico Comunale, o il Tecnico incaricato, è tenuto a eseguire sopralluogo in contraddittorio con le Ditte interessate, stilando in assenza di comprovanti ed estrinsecanti motivi ostativi, il certificato di collaudo entro 90 gg. dalla comunicazione di fine lavori che la ditta lottizzante dovrà avere cura di comunicare al Comune mediante lettera raccomandata.

In ipotesi di mancata approvazione del Certificato di Collaudo entro 60 gg. dalla redazione dello stesso, le opere di urbanizzazione realizzate, qualora detto sopralluogo abbia avuto esito positivo, si intenderanno implicitamente accettate dall'Amministrazione Comunale di Bibbiano.

L'accettazione si avrà per non accolta qualora, nel termine di 120 gg. dal sopralluogo sia stato redatto referto negativo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico incaricato.

Dalla data di esecutività della Deliberazione di approvazione del Certificato di Collaudo o di presa d'atto dell'implicita accettazione per decorrenza dei termini, da richiedersi a cura dei Soggetti Attuatori con lettera Raccomanda A.R., le opere di U1 passeranno in carico al Comune di Bibbiano che ne curerà la manutenzione.

Dalla stessa data potranno essere iniziate le procedure di cessione delle aree di U1 e restituite le garanzie finanziarie di cui all'art. 12.

La lettera raccomandata A.R. di comunicazione della ultimazione dei lavori per la richiesta del sopralluogo e collaudo dovrà contenere lettere liberatorie (qualora rilasciate degli Enti), in originale, di conformità delle opere eseguite agli accordi preliminari con gli enti erogatori di pubblici servizi facenti parte del progetto delle opere di U1 approvato; detta raccomandata dovrà, inoltre, contenere dichiarazione a firma di tecnico abilitato di conformità dell'impianto eseguito a regola d'arte, di cui al Decreto del

Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni, relativamente all'impianto di illuminazione pubblica, in duplice copia esemplare, schede mod. B di verifica delle messe a terra, debitamente firmate dall'esecutore dell'impianto.

Qualora detta comunicazione non fosse completa di quanto richiesto non sarà ritenuta valida ai fini della decorrenza dei termini di collaudo.

Qualora il Tecnico incaricato del Collaudo ritenesse necessarie altre certificazioni, i termini verranno interrotti fino alla consegna delle stesse da parte dei Soggetti Attuatori.

#### ART. 10

### **VALIDITA' DELL'AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA DENOMINATO AIR 5 SUBCOMPARTO "A"**

Il presente AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA denominato AIR 5 SubComparto "A" ha validità di **3 anni** dalla data di stipula della presente Convenzione Urbanistica. Pertanto, i Soggetti Attuatori si obbligano ad eseguire le opere nei tempi previsti dagli articoli precedenti e assumono personalmente ogni responsabilità in ordine alle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle approvate ed eseguite (indipendentemente dai sopralluoghi eseguiti dai Tecnici incaricati).

Devono essere, inoltre, rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto esecutivo.

#### ART. 11

### **GARANZIE FINANZIARIE**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica, nonché quale manleva per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione Urbanistica, i Soggetti Attuatori si obbligano a depositare prima della stipulazione in atto pubblico della presente Convenzione Urbanistica, presso la Segreteria Comunale, fideiussione bancaria o assicurativa nella misura di **€ 337.934,70** (dicansi euro **trecentotrentasettemilanovecentotrentaquattro|70**) pari al **100% dei lavori da eseguirsi, IVA compresa**, come da RELAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA CON STANDING allegata al progetto di AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA denominato AIR 5 SubComparto "A", approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, più volte richiamata.

Detta garanzia potrà essere proporzionalmente ridotta in base allo stato di avanzamento dei lavori firmato dal Direttore dei Lavori (documentato dai Soggetti Attuatori), comunque in misura non superiore al 70% (settanta per cento) della somma prestata.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione Urbanistica, i Soggetti Attuatori autorizzano il Comune a disporre della garanzia fidejussoria nel modo più ampio possibile, con espressa rinuncia ad ogni opposizione legale, giudiziale, estragiudiziale a qualunque titolo.

ART. 12

**CESSAZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE**

La garanzia finanziaria di cui all'art. 11 cesserà alla data di esecutività della delibera di approvazione degli atti di collaudo o di implicita accettazione per decadenza dei termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

ART. 13

**RAPPORTI TRA I LOTTIZZANTI E PROPRI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA**

Qualora i Soggetti Attuatori procedano ad alienazione dei singoli lotti potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Bibbiano.

In caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i Soggetti Attuatori e loro successori od aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune di Bibbiano di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

I Soggetti Attuatori, per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti e alleggi le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Bibbiano copia autentica della stessa:

**"l'acquirente dichiara di essere perfettamente a conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione Urbanistica stipulata dai Soggetti Attuatori con il Comune di Bibbiano in data \_\_\_\_\_ e registrata in data \_\_\_\_\_ con il n. \_\_\_\_\_ e di accettarne i relativi effetti formali e sostanziali".**

A prescindere comunque da quanto sopra, i Soggetti Attuatori restano solidamente garanti verso il Comune degli impegni assunti in quanto sono i titolari della garanzia fidejussoria di cui all'art. 11.

Non possono comunque essere trasferiti gli oneri riguardanti la cessione al Comune delle aree di U1, salvo previa autorizzazione della Giunta Comunale, stipula di nuova Convenzione e assunzione di idonee garanzie.

ART. 14

**ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO –  
PROGETTI DEI FABBRICATI**

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà ai sensi dell'art. 26.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.S.C., dell'Art. 34 delle Norme Urbanistiche ed Edilizie del vigente R.U.E. nonché della Scheda d'Ambito AIR 5 del POC STRALCIO.

Gli elementi progettuali di massima da rispettare per la costruzione degli edifici sono quelli previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione dell'AMBITO DI INTEGRAZIONE

DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA denominato AIR 5 SubComparto "A" (Elaborato n. 2 – Norme Tecniche di Attuazione).

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste all'art. 2 – "DESTINAZIONE D'USO" delle medesime Norme Tecniche di Attuazione del presente AIR 5 SubComparto "A".

#### ART. 15

### **TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI U1 E DEGLI EDIFICI**

I Soggetti Attuatori si impegnano ad iniziare i lavori inerenti la realizzazione delle opere di U1 relative al Progetto Urbanistico e delle Opere di Urbanizzazione entro un anno dalla stipula della presente Convenzione Urbanistica.

In ordine ai termini di tempo massimo per la realizzazione e cessione delle opere ed impianti o reti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e consegna al Comune ed agli Enti e Aziende interessate, si fa riferimento agli artt. 5 e 9 della presente Convenzione Urbanistica.

Per quanto riguarda i singoli fabbricati edilizi, si fa riferimento al periodo di validità del relativo Permesso di Costruire.

#### ART. 16

### **AGIBILITÀ DEI FABBRICATI**

L'agibilità dei fabbricati previsti nell'AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA denominato AIR 5 SubComparto "A" potrà essere concessa qualora sia stato approvato il Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Potrà essere rilasciato certificato di agibilità prima dell'approvazione del suddetto Certificato di Collaudo delle opere di U1, a insindacabile giudizio del Sindaco, qualora i competenti Uffici Tecnici Comunali accertino il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dei fabbricati e della zona.

#### ART. 17

### **SANZIONI**

Le sanzioni convenzionali a carico dei Soggetti Attuatori per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione Urbanistica, nonché l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nell'AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA denominato AIR 5 SubComparto "A" o nel Progetto d'Intervento, saranno determinate caso per caso dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione.

#### ART. 18

### **PROTOCOLLO DI LEGALITÀ**

Dovrà essere prodotta la documentazione Antimafia prevista dal Protocollo d'Intesa sottoscritto il 22 giugno 2016 tra i Comuni della Provincia di Reggio Emilia, la

Provincia di Reggio Emilia e la Prefettura di Reggio Emilia nonché dal relativo Addendum sottoscritto il 20 dicembre 2021 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazioni della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica.

Qualora dovessero emergere, dopo la sottoscrizione della presente Convenzione, comunicazioni o informazioni interdittive di cui al D. Lgs. n. 159/2011, è prevista la immediata risoluzione della presente Convenzione.

#### ART. 19

### **SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti la formazione, stipulazione e registrazione del presente Atto, nonché ogni altra spesa di trascrizione e tassazione sono a totale carico dei Soggetti Attuatori, che per queste ultime chiedono le agevolazioni fiscali previste dall'art. 20 della Legge 28.01.1977, n. 10 che richiama quelle espressamente previste dal 2° comma dell'art. 32 del D.P.R. 28.01.1973, n. 601, oltre l'applicazione di eventuali altri benefici fiscali.

#### ART. 20

### **CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

Eventuali controversie sull'interpretazione e sull'esecuzione della presente Convenzione Urbanistica sono demandate al giudizio di un collegio arbitrale composto da tre membri, due di nomina delle parti ed il terzo, con funzione di Presidente, di nomina dei primi due, o in caso di disaccordo di nomina del Presidente del Tribunale di Reggio Emilia su iniziativa della parte più diligente.

Il collegio arbitrale deciderà secondo equità anche sulle spese, nel rispetto della disciplina in materia prevista dal Codice di procedura civile.

#### ART. 21

### **TRASCRIZIONE DELL'ATTO**

I Soggetti Attuatori dichiarano di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione Urbanistica ed autorizzano la trascrizione del presente atto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia, affinché siano note ai terzi tutte le obbligazioni assunte, sollevando espressamente l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia da ogni Responsabilità al riguardo.

#### ART. 22

### **RIFERIMENTO ALLE LEGGI VIGENTI**

Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alla Legislazione Urbanistica Statale e Regionale vigente.