

Schema di Convenzione

**ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 per l'attuazione di
Permesso di Costruire Convenzionato nell'ambito di Procedimento
Unico ex art. 53 comma 1 let. B) della L.R. 24/2017 relativo
all'ampliamento di insediamento produttivo esistente della ditta M.G.T.
sas**

a valere tra

Comune di Cavriago, con sede in Cavriago (RE) alla piazza Piazza Don G. Dossetti 1, codice fiscale 00446040354, agente in persona del Responsabile del Servizio Urbanistica – Sportello Unico dell'Edilizia, geom. Daniele Corradini nato a Guastalla il 13.04.1971, domiciliato per la carica presso la sede municipale, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione del Consiglio Comunale n _____ del _____, agli atti del Comune e da aversi per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto indicato anche come "Comune"

e

M.G.T. sas di DI BACCOSI MARCO E C. con sede in via Lama 2/A Cavriago (RE), Codice Fiscale 00629160359, agente in persona del socio accomandatario, rappresentante dell'impresa sig. BACCOSI Marco nato a Reggio Emilia il 29.10.1980 C.F. BCCMRC80R29H223W residente a Cavriago in Via Boni n. 2, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di n. del, allegata alla presente sotto la lettera A;

FRAER LEASING - S.P.A. con sede in Via Lodovico Berti 7, Bologna (BO) Codice Fiscale 01826950402, agente in persona del sig. nato a il C.F. residente a autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di n. Del, allegata alla presente sotto la lettera B;
nel seguito del presente atto indicati anche come "Proponente";

premesso

1. che la ditta M.G.T. sas è proprietaria di immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Cavriago come segue:

- Fg. 4 Particella 650, Seminativo arborato classe 2, Superficie 4.973 mq;

- Fg. 4 Particella 651, Ente Urbano, Superficie 79 mq;

ed al Catasto Fabbricati del Comune di Cavriago come segue:

- Fg 4 Particella 651, Sub. 1, Categoria D/1;

- Fg 4 Particella 651, Sub. 2, Categoria D/1;

2. che la ditta M.G.T. sas conduce in forza di contratto di locazione finanziaria stipulato in data con FRAER LEASING - S.P.A. l'immobile ad uso produttivo industriale identificato al Catasto Terreni del Comune di Cavriago come segue:

- Fg. 4 Particella 631, Ente Urbano, Superficie 3.012 mq;

- ed al Catasto Fabbricati del Comune di Cavriago come segue:

- Fg. 4 Particella 631, Sub. 1, Categoria D/7;

- Fg. 4 Particella 631, Sub. 2, Categoria A/2;

in proprietà per 1/1 di FRAER LEASING - S.P.A. con sede in Bologna (BO) Via Lodovico Berti 7, C.F. 01826950402;

3. che la ditta M.G.T. sas è altresì proprietaria di terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Cavriago come segue:

- Fg. 8 Particella 397 Prato irriguo classe 1, Superficie 12.970 mq;

- Fg. 8 Particella 385 Seminativo classe 1, Superficie 1.372 mq;

- Fg. 8 Particella 361 Area rurale, Superficie 158 mq;

- Fg. 8 Particella 391 Bosco ceduo, Superficie 69 mq;

4. che le aree di cui al sopra esteso punto 1 sono classificate dal Piano Strutturale Comunale (PSC) previgente alla variante di cui al seguente punto 13, come COLL.c "Verde Pubblico attrezzato" disciplinate dall'art. 52 delle Norme del PSC;

5. che le aree di cui al sopra esteso punto 1 sono classificate dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) previgente alla variante di cui al

seguente punto 13, come COLL.c “Aree per verde pubblico” disciplinate dall’art. 11 delle Norme del RUE;

6. che le aree di cui al sopra esteso punto 2 sono classificate dal Piano Strutturale Comunale (PSC) previgente alla variante di cui al seguente punto 13, come “Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale esistenti” “APS.(e)”, disciplinati dagli articoli 38 e 39 delle Norme del PSC;

7. che le aree di cui al sopra esteso punto 2 sono classificate dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) previgente alla variante di cui al seguente punto 13, come “Ambiti per attività produttive di rilievo sovracomunale esistenti – Sub Ambiti consolidati saturi APS(e1)”, disciplinati dall’art. 53 delle Norme del RUE;

8. che le aree di cui al sopra esteso punto 3 sono classificate dal Piano Strutturale Comunale (PSC) previgente alla variante di cui al seguente punto 13, come “Ambiti agricoli periurbani” “AAP”, disciplinati dall’art. 49 delle Norme del PSC;

9. che le aree di cui al sopra esteso punto 3 sono classificate dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) previgente alla variante di cui al seguente punto 13, come “Ambiti agricoli periurbani” “AAP” disciplinati dal CAPO 3.D delle Norme del RUE;

10. che in data 01/01/2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24/2017 sulla tutela ed uso del territorio a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340/2017;

11. che il Capo V della citata legge *“Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti”* disciplina all’art. 53, comma 1, lettera b) il procedimento unico per *“interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all’esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell’area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività”*;

12. che l'articolo 53, al comma 2, specifica altresì che *“L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente: a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente; b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente; c) [omissis]”*

13. che in data 12.07.2024 la società M.G.T. sas, ha inoltrato con PEC in atti al P.G. n. 10520, e successive trasmissioni, la richiesta di avvio del procedimento unico di cui all'art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. n. 24/2017 per ampliare il proprio stabilimento produttivo in variante al PSC e al RUE;

14. che in data con deliberazione consiliare n. del, si è preso atto della determinazione conclusiva espressa nel verbale della Conferenza dei Servizi e si è ratificato l'assenso prestato dal rappresentante del Comune di Cavriago nella determinazione stessa in merito alla variante agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (PSC e RUE) nell'ambito del procedimento unico ex art.53 comma 1 lett. b) della L.R. 24/2017 riguardante il progetto di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente della ditta M.G.T. sas, i cui elaborati sono stati modificati a seguito delle conclusioni della Conferenza di Servizi;

15. che gli effetti degli impegni assunti con la presente convenzione decorrono dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta conclusione positiva della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 53 comma 10 della L.R. 24/2017;

16. che si deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte della Proponente per l'attuazione del Permesso di Costruire in parola, composto dagli elaborati architettonici di seguito elencati:

A.	Tav0_REV1_STANDARD.pdf
B.	Tav0B_INQUADRAMENTO.pdf
C.	Tav1_REV1_STATO_FATTO_PIANTE.pdf
D.	Tav2_STATO_FATTO_PROSP_SEZ.pdf
E.	Tav3_REV1_PROGETTO_PIANO TERRA.pdf
F.	Tav4_REV1_PROGETTO_PIANO TERRA LAYOUT.pdf
G.	Tav5_PROGETTO_PIANO PRIMO.pdf
H.	Tav6_PROGETTO_SOTTOTETTO.pdf
I.	Tav7_REV1_PROGETTO_COPERTURA.pdf
J.	Tav8_PROGETTO_PROSPETTI.pdf
K.	Tav9_PROGETTO_SEZIONI.pdf
L.	Tav10_REV1_PROGETTO_SIEPI E ALBERATURE.pdf
M.	Tav11_REV1_PROGETTO_RENDER.pdf
N.	Tav11_bis_PROGETTO_VISTE.pdf
O.	Tav12_REV1_PROGETTO_VIABILITA.pdf
P.	Tav13_REV2_PROGETTO_SCHEMA FOGNATURE.pdf
Q.	Tav13P_REV1_PROFILI_FOGNATURE.pdf
R.	Tav14_REV1_GR_PLANIMETRIA.pdf
S.	Tav15_GR_PROSPETTI.pdf
T.	Tav C_PASSI CARRABILI.pdf
U.	TAV_U_OPERE_URBANIZZAZIONE_rev2.pdf
V.	TAV_S1_su_sa.pdf
W.	TAV_S2_sl.pdf

17. che il Permesso richiesto prevede la nuova costruzione di edificio produttivo avente superficie complessiva SC di 2.852,10 mq che sommata alla superficie complessiva SC esistente di 1.665,90 mq, comporta una SC totale di 4.518 mq;

18. che la destinazione d'uso prevista è "Funzioni produttive manifatturiere" ed in particolare uso "U26 Attività manifatturiere industriali o artigianali", che, secondo la definizione data dall'articolo 3.1 dell'Allegato A al RUE,

comprende le attività terziarie interne, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione;

19. che in esito del procedimento di variante, i terreni di cui ai punti 1 e 2, sono ora classificati come segue:

- dal Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, come APS (e) “Ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali esistenti” disciplinati dagli articoli 38, 39, 40 delle Norme del PSC ed in particolare risultano individuati in cartografia da specifica perimetrazione e disciplinati dal comma 8 dell’art. 39 introdotto con la variante;

- dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, come APS (e) “Ambiti per attività produttive di rilievo sovracomunale esistenti” disciplinati dagli articoli 52 e 53 delle Norme del RUE ed in particolare risultano individuati in cartografia da specifica perimetrazione e disciplinati dal comma 15 dell’art. 53 introdotto con la variante;

20. che l’articolo 10 delle Norme di Attuazione del RUE, “Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti”, al comma 2, stabilisce che *“Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell’area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti da prevedersi in rapporto agli insediamenti esistenti e all’aumento di carico urbanistico sotteso dagli interventi in progetto.”* ed al comma 3 che *“Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale...”*

21. che il medesimo articolo 10 delle Norme, al comma 4, prescrive che *“Qualora le opere di cui al comma 3 non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d’obbligo l’impegno dell’interessato all’esecuzione delle medesime contemporaneamente all’esecuzione dell’intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, in conformità ad un progetto approvato e finanziato.”*

22. che in analogia con quanto prescritto dall'art. 15 delle Norme del RUE, è richiesta una dotazione di Parcheggi di Urbanizzazione Primaria P1 minima del 10% della Superficie Complessiva SC di progetto, pari a 285 mq con un numero di posti auto non inferiore a 11, quale infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento;

23. che il Progetto prevede la realizzazione e cessione a favore del Comune di Parcheggi di Urbanizzazione Primaria P1 per 423 mq e numero 12 posti auto, superiore alla dotazione minima richiesta, oltre alle opere di raccordo con la viabilità esistente;

24. che, a compensazione della riduzione di standard di "Aree per verde pubblico" COLL.c derivante dalla variante urbanistica, per 5.052,00 mq, il Progetto prevede la cessione gratuita di parte dell'area di cui al sopra esteso punto 3, quale misura di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, per 10.366 mq;

25. che il rilascio del titolo edilizio comporta il pagamento del Contributo di Costruzione di cui all'art. 30 della Legge Regionale n. 15/2013, secondo la disciplina dettata dalla Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186/2018 come recepita dal Comune di Cavriago con delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 18.09.2019, ed aggiornata con Delibera della Giunta Regionale 22 gennaio 2024, n. 91, comprensivo del Contributo straordinario di cui all'art. 30 comma 3 let. F) della Legge Regionale n. 15/2013 come disciplinato dal capitolo 4 della sopra richiamata DAL 186;

26. che l'art. 6.1.2 della DAL 186 dispone che *"Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione..."*;

27. che l'art. 1.5.6 della DAL 186 dispone che *"Gli interventi edilizi, oltre alla corresponsione delle quote U1 e U2, dovranno garantire la realizzazione delle misure di compensazione e riequilibrio ambientale e territoriale e delle*

dotazioni ecologiche e ambientali stabilite dal PUG, quale condizione necessaria per la sostenibilità dell'intervento. Tali dotazioni non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate ...”

28. che, per quanto sopra, le opere di cui al punto 23 verranno realizzate a scomputo del contributo di costruzione, mentre non sarà oggetto di scomputo la cessione di cui al punto 24 e le opere di mitigazione ambientale;

29. che è pertanto intenzione del Comune e della Proponente, definire, mediante la sottoscrizione del presente atto, le condizioni tutte dell'intervento di cui ai sopra estesi punti;

tanto premesso, tra il Comune e la Proponente, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7.8.1990 n. 241

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Impegni della Proponente

La Proponente si impegna a dare esecuzione a quanto richiesto con l'istanza di Permesso di Costruire nell'ambito del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, richiesto in data 12.07.2024 prot. 10520 e seguenti, richiamato al punto 13 della 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.

La Proponente si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel Permesso di Costruire, secondo quanto disposto al seguente articolo 9.

Articolo 2 - Area interessata dall'intervento e dati progettuali

a) L'area interessata dall'intervento, come individuata ai punti 1 e 2 della premessa, risulta destinata, in seguito al procedimento di variante del P.S.C. e del R.U.E. ex art. 53 L.R. 24/2017, ad ambito APS(e), soggetto ad intervento urbanistico diretto convenzionato con prescrizioni specifiche, come meglio specificato al punto 19 della Premessa.

b) I dati progettuali derivanti dal Permesso di Costruire in esito al procedimento unico ex art.53 comma 1 lett. b) della L.R. 24/2017 di cui al punto 13 della Premessa, sono i seguenti:

- Superficie Fondiaria **SF**: 8.300 mq
- Indice di Utilizzazione Fondiaria **UF max**: 0,544 mq/mq
- Superficie Complessiva **SC max**: 4.518 mq
- di cui:
- Superficie Complessiva SC max di nuova costruzione: 2.852,1 mq
- Superficie Complessiva SC esistente: 1.665,90 mq
- Rapporto di Copertura **Q max**: 53,5%SF
- Superficie Coperta **SQ max**: 4.441,64 mq
- di cui:
- Superficie Coperta SQ di nuova costruzione: 2.862,04 mq
- Superficie Coperta SQ esistente: 1.555,70 mq + 23,90 mq (cabina elettrica)
- H max: 8,75 m
- Superficie permeabile SP min: 1.588 mq
- Usi previsti: U26 (articolo 3.1 Allegato A – RUE)
- Parcheggi di urbanizzazione primaria P1: 347 mq e n. 12 posti auto.
- Parcheggi privati pertinenziali di uso comune Pc: n. 32 posti auto.
- Parcheggi privati pertinenziali di uso riservato Pr: n. 11 posti auto.

Articolo 3 - Obblighi della Proponente

In osservanza ai disposti della Legge Regionale 24/2017 e della Legge Regionale 15/2013, la Proponente si obbliga:

- a) A cedere gratuitamente al Comune di Cavriago le aree e le opere di urbanizzazione primaria di seguito elencate e risultanti dagli elaborati di progetto ed evidenziate nella Tav. 0 Standard entro il termine di **90 giorni** dall'ultimazione dei lavori ed a seguito del loro collaudo. Dette aree risultano costituite da Spazi di sosta e parcheggio e relativa viabilità per mq 423, e strade e marciapiedi di raccordo con la viabilità esistente. Ogni cessione sarà

individuata in loco da termini fissi e su elaborati riportanti i riferimenti planimetrici e altimetrici delle aree. Sono a carico della Proponente gli oneri di frazionamento e le spese notarili relativi alla cessione delle opere e delle aree. Per le opere realizzate su aree già in proprietà del Comune, ad avvenuto collaudo le stesse saranno acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio comunale. Il trasferimento gratuito avverrà per accessione ai sensi dell'articolo 934 del codice civile.

b) A realizzare direttamente a propria cura e spese, a scomputo del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 6.1.2 della DAL n. 186/2018 come recepita dal Comune di Cavriago, le opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati di progetto e più precisamente: Spazi di sosta e parcheggio e relativa viabilità per mq 423, e strade e marciapiedi di raccordo con la viabilità.

c) Ad ultimare tutte le opere di urbanizzazione di cui al sopra esteso comma b) prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità, anche parziale, degli edifici previsti sul lotto e, comunque, entro il termine di **36 (trentasei) mesi** dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, fatta salva la facoltà per lo Sportello Unico dell'Edilizia di concedere una sola proroga del termine di ultimazione dei lavori, per comprovate cause di forza maggiore non imputabili alla Proponente.

d) Ad eseguire le opere di cui sopra sotto il controllo del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune, o di professionista all'uopo incaricato, e sulla base del Progetto allegato all'istanza di permesso di costruire di cui al punto 13 della sopra estesa premessa. L'ammontare delle suddette opere di urbanizzazione risulta dal computo metrico allegato al progetto, ed è di complessivi euro € 30.000,00 (trentamila).

e) A costituire una fascia di mitigazione ambientale provvedendo alla piantumazione con siepi e filari, secondo quanto rappresentato nella Tavola

10, ed a completare la stessa entro il medesimo termine di cui al sopra esteso comma c).

f) A mantenere nel tempo in buone condizioni vegetative le aree verdi e le piantumazioni poste a mitigazione dell'intervento come rappresentate nella Tavola n. 10, **e come integrate secondo quanto disposto alla successiva lettera l)**, mediante adeguati interventi manutentivi, garantendo l'attecchimento delle alberature e l'eventualmente sostituzione degli elementi ammalorati.

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

1) a costituire una garanzia di € 37.500 pari al 125% del costo delle opere di cui al precedente comma b);

2) a costituire una garanzia di € 135.738,00 pari alla quota rateizzata del Contributo straordinario di cui al successivo articolo 5.

Dette garanzie sono state costituite mediante fidejussioni bancarie e/o assicurative di primario istituto, e più precisamente:

1) Polizza n. del emessa da per l'importo di € 37.500 di cui al sopra esteso punto 1) del comma g);

2) Polizza n. del emessa da per l'importo di € 135.744,00 di cui al sopra esteso punto 2) del comma g);

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.

A richiesta della Proponente è ammessa la riduzione progressiva della cauzione di cui al sopra esteso punto 2) del comma g), per l'importo corrispondente alle rate versate.

Lo svincolo delle garanzie sarà disposto a semplice richiesta della Proponente, e potrà avvenire:

- quanto alla fideiussione di cui al sopra esteso punto 1) del comma g), all'ultimazione delle opere ed a seguito del loro collaudo e cessione;
- quanto alla fideiussione di cui al sopra esteso punto 2) del comma g), all'avvenuto versamento dell'ultima rata del Contributo Straordinario e delle eventuali sanzioni dovute per il ritardo nei pagamenti.

h) A corrispondere al Comune di Cavriago nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota residua dei contributi di costruzione.

i) Ad eseguire gli interventi previsti sulle aree private ed a completarli secondo i tempi indicati nel "Cronoprogramma" allegato agli atti del Procedimento Unico, fatta salva la facoltà per lo Sportello Unico dell'Edilizia di concedere una sola proroga del termine di ultimazione dei lavori, per comprovate cause di forza maggiore non imputabili alla Proponente.

j) A cedere gratuitamente al Comune di Cavriago le aree di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, per 10.366 mq risultanti dagli elaborati di progetto ed evidenziate nella Tav. A-Aree di cessione, entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta conclusione positiva della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 53 comma 10 della L.R. 24/2017;

k) Ogni cessione sarà individuata in loco da termini fissi e su elaborati riportanti i riferimenti planimetrici e altimetrici delle aree. Sono a carico della Proponente gli oneri di frazionamento, le spese notarili ed ogni onere comunque denominato, relativi alla cessione delle opere e delle aree.

l) A realizzare strutture di adeguate dimensioni finalizzate all'accumulo idrico delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, da utilizzare per usi

non pregiati e compatibili (ad esempio per usi irrigui delle aree verdi) al fine di limitare il più possibile l'incidenza dei prelievi idrici.

m) Considerato che l'intervento ricade su un terreno attualmente classificato dagli strumenti urbanistici come "Attrezzature e spazi collettivi di livello urbano", in parte già piantumato a cura e spese dell'amministrazione comunale, la Proponente dovrà provvedere al reimpianto delle alberature abbattute, realizzando una fascia continua di ambientazione e mitigazione a sud del fabbricato produttivo in ampliamento, anche tramite l'utilizzo dell'area pubblica di proprietà del Comune. Tale piantumazione dovrà essere costituita da esemplari adulti, di modo che la mitigazione sia efficace nell'immediato. Quanto sopra dovrà essere realizzato secondo uno specifico progetto da concordare con l'Ufficio Ambiente del Comune di Cavriago, e completato entro il termine di fine lavori e presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità, anche parziale, dell'intervento.

Articolo 4 – Vigilanza, collaudo e manutenzione delle dotazioni territoriali

a) Per lo svolgimento delle attività tecnico-amministrative relative all'attuazione dell'intervento, il comune di Cavriago nomina un dipendente con ruolo e mansioni di Responsabile del Procedimento.

b) La Proponente, in sede di comunicazione di inizio dei lavori, deve nominare il Direttore dei Lavori ed il Responsabile Coordinatore per la Sicurezza.

c) Il Responsabile del Procedimento tiene i contatti con i tecnici di cui sopra incaricati dalla Proponente, fornendo le informazioni e impartendo le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere, anche integrando e modificando i contenuti del progetto approvato.

d) Il Responsabile del Procedimento nomina inoltre un Collaudatore esterno all'Amministrazione Comunale, il cui costo è posto a carico del Proponente, mediante la richiesta di una terna di professionisti all'Ordine professionale degli Ingegneri di Reggio Emilia, tra cui il Proponente

individuera il soggetto a cui affidare direttamente l'incarico professionale a proprie spese, entro il termine di **30 giorni** dal ricevimento dei nominativi.

e) La vigilanza in corso d'opera compete al Collaudatore, che può disporre la sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al Progetto non autorizzate dal Responsabile del Procedimento.

f) Il Collaudatore è tenuto all'emissione del certificato di collaudo entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di avvenuta completa ultimazione delle opere, sempre che le opere realizzate non vengano contestate in sede di collaudo. In tal caso il Responsabile del Procedimento fissa un nuovo termine per la consegna delle opere, commisurato, in accordo con il Direttore dei Lavori ed il Collaudatore, all'entità degli interventi necessari per rendere collaudabili tali opere. In caso di inosservanza di quest'ultimo termine, il Collaudatore dichiara non collaudabili tutte od una parte delle opere e l'Amministrazione Comunale provvede all'escussione della fideiussione di cui all'articolo 3 lett. e comma 1 per l'intero importo nel primo caso oppure, nel secondo caso, per la quota commisurata al costo di costruzione delle parti non collaudabili.

g) Nell'ipotesi di mancata emissione del certificato di collaudo entro i 90 giorni convenuti dalla comunicazione di fine lavori, senza che sia intervenuta alcuna contestazione alla regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, tali opere si intendono implicitamente accettate dall'Amministrazione Comunale e pertanto assunte in carico dalla stessa, anche agli effetti della cessazione delle garanzie finanziarie di cui al all'articolo 3 lett. e comma 1.

h) Il Proponente è tenuto, a favore del comune di Cavriago, 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.

Articolo 5 - Disposizioni particolari

Preso atto che per l'intervento in parola è dovuto al Comune di Cavriago il contributo straordinario di cui all'art. 30 comma 3 let. F) della Legge Regionale n. 15/2013 come disciplinato dal capitolo 4 Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186/2018

recepita dal Comune di Cavriago con delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 18.09.2019, quantificato in € 226.239,00; a richiesta della Proponente, considerato il rilevante valore dell'investimento, al fine di favorire l'intervento di sviluppo dell'attività insediata, a cui il l'Amministrazione Comunale riconosce un sicuro interesse pubblico in ragione dello sviluppo economico e delle opportunità di lavoro per il territorio, in deroga a quanto disposto dall'art. 4.9 della richiamata DAL 186, il Comune accorda alla Proponente la facoltà di versare in 5 rate il contributo medesimo, secondo le seguenti scadenze:

- 1° rata di € 90.495,00 pari al 40 % dell'intera somma, da versare all'atto del ritiro del Permesso di Costruire;
- 2° rata di € 22.623,90 pari al 10 % dell'intera somma, da versare entro 12 mesi dal ritiro del Permesso di Costruire;
- 3° rata di € 22.623,90 pari al 10 % dell'intera somma, da versare entro 24 mesi dal ritiro del Permesso di Costruire;
- 4° rata di € 22.623,90 pari al 10 % dell'intera somma, da versare entro 36 mesi dal ritiro del Permesso di Costruire;
- 5° rata di € 67.872,30 pari al 30 % dell'intera somma, da versare entro 48 mesi dal ritiro del Permesso di Costruire;

I pagamenti anzidetti devono essere effettuati tassativamente entro le scadenze fissate. Il ritardo del pagamento anche di un solo giorno di ogni singola rata, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 della L.R. 23/2004, nonché, decorso il termine di cui al comma 1, lettera c) dello stesso articolo 20, la riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 22 della L.R., mediante riscossione della garanzia fideiussoria di cui al sopra esteso articolo 3 comma g) punto 2.

Articolo 6 - Disponibilità delle aree

Il Comune si impegna a mettere a disposizione della Proponente le aree di sua proprietà o nella sua disponibilità necessarie per la realizzazione delle opere di cui all'articolo 3 comma b) (strade e marciapiedi di raccordo con la viabilità esistente) e autorizza sin d'ora la Proponente ad introdursi sulle aree,

esterne ai terreni in proprietà o nella disponibilità di questi, per la esecuzione delle opere e per il tempo strettamente necessario alla realizzazione e ultimazione delle stesse, ferma restando la necessità per gli attuatori di assumere preventivi accordi con il Settore Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune, in ordine alle concrete modalità di esecuzione delle opere ed alla concreta regolamentazione delle interferenze eventualmente interessate dagli interventi esecutivi.

Articolo 7 - Conseguenze dell'inadempimento.

Laddove la Proponente o suoi aventi causa, non adempia anche ad una soltanto delle obbligazioni assunte con il presente atto, il Comune, oltre all'escussione delle garanzie di cui all'articolo 3 ed all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna della parte inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni assunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno.

Articolo 8 - Oneri di inserimento di clausole.

All'atto del primo trasferimento, ad opera della Proponente della proprietà o comunque della facoltà di utilizzo degli immobili di cui ai punti 1 e 2 della premessa o di parte di essi, nonché nei successivi atti di trasferimento degli immobili medesimi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione laddove l'atto vi sia soggetto, nelle quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente Atto e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Articolo 9 - Successione nei rapporti giuridici.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della Proponente relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Le parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al presente articolo 9 cesserà di avere luogo per quelle obbligazioni del presente Atto che si estingueranno in conseguenza di intervenuto adempimento ovvero nei modi

di cui al capo quarto del titolo primo del codice civile.

Articolo 10 - Onere di comunicazione.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà, dovrà essere comunicato dalla Proponente, al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di Posta Elettronica Certificata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

Articolo 11 – Disposizioni per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata.

a) A seguito del 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 e del relativo Addendum sottoscritto il 20 dicembre 2021, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, il Proponente dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva, o si verifichino una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti dei soggetti destinatari dell'interdittiva prefettizia stessa.

b) Nei casi di trasferimento di cui al sopra esteso articolo 10, qualora il Comune verifichi la sussistenza di una o più cause che danno luogo alla comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del promittente acquirente, comunica ai soggetti attuatori che, qualora venga perfezionata la compravendita, la presente convenzione si risolverà di diritto.

Articolo 12 - Registrazione. Spese e oneri fiscali.

La presente convenzione sarà registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia, integralmente nei suoi 14 articoli.

Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata, per la registrazione trascrizione e conseguenti tutte sono a carico della Proponente. All'uopo, la Proponente chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

Articolo 13 - Allegati.

Costituiscono parte integrante del presente atto i seguenti allegati:

Allegato A: delibera del ;

Allegato B: delibera del ;

Articolo 14 - Accettazione da parte del Comune.

Il Comune dichiara di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni facoltà di legge in ordine alla istruttoria dei provvedimenti diversi da quelli rilasciati in forza della sottoscrizione del presente atto ovvero dei provvedimenti ad essi connessi. Gli effetti degli impegni assunti con la presente convenzione decorrono dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta conclusione positiva della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 53 comma 10 della L.R. 24/2017.