



PO.3.1

Accordi ex art.18 LR20/2000 e s.m.i.

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 31329/176 DEL 28/10/2013 APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 9170/52 DEL 17/03/2014

SINDACO VICARIO UGO FERRARI

COORDINAMENTO GENERALE E RUP DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E QUALITA' URBANA Maria Sergio

DIRETTORE AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA Massimo Magnani

coordinamento urbanistico Elisa Iori

progettazione urbana Valeria Spinato

Marco Bertani, Matilde Bianchi, Francesca Bosonetto, Maddalena Fortelli, Marina Parmiggiani, Anna Scuteri, Paolo Tamagnini

valsat e paesaggio Elisa Ferretti, Gianluca Galuppo, Cecilia Lirici, Anna Pratissoli, Moreno

Veronese

elaborazione dati territoriali Andrea Anceschi, Stella Ferrari, Mirco Lanzoni, Carlotta Morini,

Mariapia Terenziani

coordinamento amministrativo Giovanna Vellani

Claudia Bortolani, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari

consulenti per i documenti programmatici e di indirizzo

Prof. Arch. Giuseppe Campos Venuti, Arch. Rudi Fallaci TECNICOOP Bologna

INDICE

interventi del previgente sistema di pianificazione (PRG2001)

piani attuativi residenziali non approvati

ANS2-2a San Pellegrino Ti2-19 - Via Luxemburg

piani attuativi produttivi non approvati

ASP_N1-5a Mancasale Ap-13 - Via Moro

interventi del nuovo sistema di pianificazione

interventi di riqualificazione nei tessuti esistenti

città storica

ACS1-2 Sede ex ACI

ambiti urbani consolidati AUC

AUC3-2 Cella - via Svezia

AUC8-1 Santa Croce - via Cocchi

ambiti di riqualificazione nel contesto urbano - frazioni

AR_7-1a Buco del Signore - via D. da Torricella

ambito di riqualificazione complesso via Emilia AR-20

AR E-11 San Maurizio - via Amendola

ambiti per nuovi insediamenti urbani residenziali

ANS1-4 Gaida - via Seneca ANS3-3 Canali - via Tolstoj

ANS4-6a San Rigo - via san Rigo

ambiti per nuovi insediamenti urbani produttivi

ASP N1-6a Cella - via G. Vico

ASP_N1-15 Mancasale - via Gramsci

ASP_N1-17 Roncocesi - via Marx

ASP_N1-20 Bagno - via Milano, Rubiera

ASP_N1-27 Baragalla - via G. D'Arezzo

ANS2-2a - San Pellegrino Ti2-19 - via Luxemburg

| Comune di Reggio Emilia | | | |
|--------------------------------|--|--|--|
| | | | |
| | | | |
| POC 2013-2018 | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Accordo ex art. 18 L.R.20/2000 | | | |

ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

| L'anno | , il giorno | del mese di | , in | Reggio | Emilia, | presso | la | sede | del |
|---------------|------------------------|---------------------|---------|----------|-----------|--------|----|------|-----|
| Servizio Pian | ificazione e Qualità L | Jrbana del Comune i | n Via E | milia Sa | ın Pietro | 12, | | | |

TRA

il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: "Comune")

E

la Società CONAD CENTRO NORD S.C.R.L. con sede in Campegine (RE), 42040, Via Kennedy n.5, Partita IVA 01751820356, in persona del Suo Direttore Generale Dott. Ivano Ferrarini, nato a Parma il 31/01/1960, codice fiscale: FRR VNI 60°31 G337J (d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: "Soggetto attuatore")

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000 prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC, stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

Precisato che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con Deliberazione di Giunta Comunale PG n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con Deliberazione di Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867, in data 10/04/2013, sono stati approvati i seguenti documenti:
 - "Schema di Atto d'Accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000;
 - "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuatori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con Deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000;
- tra gli elaborati costitutivi del POC è stato inserito, nell'elaborato PO.3.1, l'accordo preliminare tra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore come sopra rappresentati, sottoscritto in data 01/10/2013 con PS 66214/2013;
- l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.

Precisato inoltre che:

- il Soggetto attuatore è proprietario di alcune aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) meglio identificate come segue:
 - la Società CONAD CENTRO NORD S.C.R.L. è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia, catastalmente individuata al Foglio n. 212 Mappali n. 289 (incluso in parte nell'area oggetto del presente accordo), 340, 343, 380, 381;
- dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambito ANS2, e precisamente quale "Ambiti potenzialmente urbanizzabili a conferma di previsioni di aree edificabili per nuovi insediamenti urbani già contenute nel PRG 2001";
- a seguito dell'avviso pubblico, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune una proposta di intervento, acquisita agli atti al n. 66172 di PS, perché venga inserita nella programmazione del POC;
- il Soggetto Attuatore ha provveduto al pagamento della somma di € 3.500,00 quale rimborso forfettario ed esaustivo dei costi relativi all'istruttoria del POC.

Considerato che:

 a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione del comparto attuativo da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi

- ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- la proposta così come modificata, nell'ambito del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

- 1. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nella programmazione del primo Piano Operativo Comunale dell'intervento proposto dal Soggetto attuatore e identificato catastalmente al Foglio n. 212 Mappali n. 289 (incluso in parte), 340, 343, 380, 381 (Allegato 1 al presente accordo) come da Scheda norma dell'intervento n. ANS2-2a (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per l'attuazione.
- 2. Oggetto del presente accordo è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con il Soggetto attuatore, il quale con la sottoscrizione del presente atto li accetta espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'Allegato 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.

Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore

- 1. Il Soggetto attuatore ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
- 2. All'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota

di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto attuatore relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- 3. Il Soggetto attuatore, così come individuato nelle premesse del presente atto, dichiara di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. Il Soggetto attuatore si impegna in particolare:
- a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti, con le prestazioni delle connesse garanzie finanziarie o il versamento di quota parte del contributo destinato a ERS, così come meglio definito al successivo art. 7;
- a elaborare e presentare al Comune il PUA relativo al comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie territoriale del PUA di circa 29.160 mq e relativi parametri così come definito da PSC e POC;
 - b) superficie complessiva di 6.000 mq per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti al Soggetto attuatore in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC;
 - c) [non pertinente];
 - d) [non pertinente];
 - e) tutte le aree facenti parte del comparto, da cedere gratuitamente al Comune o asservire all'uso pubblico per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) e per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) e per le dotazioni ecologico-ambientali; in particolare le aree per attrezzature e spazi collettivi (SVP) avranno una superficie minima di 11.160 mq; fra queste dovranno comunque essere comprese le aree individuate per tale destinazione nella planimetria di cui all'Allegato 2. L'area a SVP è destinata alla realizzazione di un parcheggio scambiatore; su tale area o su parte di essa, in relazione alla progettazione del PUA, verrà costituita servitù di uso pubblico e la relativa manutenzione graverà in

perpetuo sul soggetto attuatore e/o suoi aventi causa, così come su eventuali ulteriori aree gravate da servitù che saranno individuate in sede di convenzione urbanistica.

Le viabilità principali di accesso verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. Il Soggetto attuatore si impegna infine sin d'ora ad effettuare il frazionamento e a cedere gratuitamente al Comune o ad asservire all'uso pubblico, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA, ovvero in data successiva stabilita dal Comune e fissata nella convenzione stessa, ovvero anticipatamente qualora per motivi di interesse pubblico il Comune ne faccia richiesta, tutte le aree di cui al precedente comma 4 punto e). In sede di predisposizione del PUA, le superfici esplicitate nella scheda norma e destinate a parcheggio scambiatore e a parcheggi pubblici inerenti l'intervento potranno essere oggetto di una diversa progettazione coordinata, al fine di conseguire soluzioni migliorative dal punto di vista infrastrutturale. In fase di convenzionamento del PUA si provvederà a individuare precisamente le aree da cedersi e quelle da asservirsi all'uso pubblico e a precisare, sulla base dell'interesse pubblico, le condizioni e le modalità per l'utilizzo delle aree destinate al parcheggio scambiatore.

6. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre:

- A) per le opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico del Soggetto attuatore, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia:
 - a presentare, entro e non oltre 15 mesi dall'avvenuta approvazione del POC, il progetto definitivo per il Permesso di Costruire della rotatoria su via Benedetto Croce, in quanto concorrente alla sostenibilità del nuovo insediamento in area vasta e in particolare in funzione dell'accessibilità all'area ospedaliera, ed a realizzarla a propria cura e spese, secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici (D. lgs. 163/06 e s.m.i.), qualora applicabili;
 - a presentare, entro e non oltre 3 mesi dalla stipula della convenzione del PUA, il progetto definitivo per il Permesso di Costruire delle restanti opere pubbliche d'interesse generale concordato con l'Amministrazione Comunale, in quanto concorrenti alla sostenibilità del nuovo insediamento, specificatamente descritte nell'Allegato 2, ed a realizzare a propria cura e spese le suddette opere pubbliche, secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici (D. lgs. 163/06 e s.m.i.), qualora applicabili.

Nell'eventualità che, decorsi i termini previsti dal presente accordo per l'attuazione degli impegni assunti, con particolare riferimento al successivo articolo 6 "Tempistica dell'intervento previsto dall'Atto di Accordo", il Soggetto attuatore non abbia adempito a detti obblighi, oltre a quanto previsto dal successivo art. 8, sarà facoltà del Comune di Reggio Emilia, per motivi di interesse pubblico, richiedere ed ottenere a semplice richiesta, in via anticipata, la cessione dell'area destinata a dotazioni territoriali.

Detta area, così come individuata nell'Allegato 2, sarà ceduta libera da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrate) che non possono essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

B) [non pertinente];

- C) in relazione allo studio di traffico relativo alla mobilità del comparto e del contesto che verrà predisposto dall'Amministrazione Comunale:
 - a versare, al momento della stipula dell'Atto di Accordo, la somma di 16.000,00 euro;

D) per il contributo aggiuntivo così come previsto dall'Allegato 2:

 ad effettuare, al momento della stipula della convenzione urbanistica del PUA, il versamento del saldo del contributo dovuto per la realizzazione dell'ERS / sostegno al piccolo commercio (ammontante a complessivi Euro 147.000,00) afferente la quota di terziario individuata dall'Allegato 2, fatta comunque salva la possibilità di convertire tale quota in ERS.

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

- 1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, il Comune si impegna a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per la porzione individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie di circa 29.160 mq, siano attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.
- 2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione di 6.000 mq di Sc per diritti edificatori spettanti al Soggetto attuatore firmatario del presente accordo, di cui 3.500 mq. di Sv alimentare, in applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC, per usi terziario-commerciali.

Art. 5 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamentoattrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali

- 1. Sono a carico del Soggetto attuatore o suoi aventi causa le spese per il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche necessarie all'intervento e specificate nell'Allegato 2, nonché i costi di realizzazione delle stesse.
- 2. Le Parti convengono che in sede di convenzione urbanistica del PUA verranno puntualmente disciplinati gli obblighi a carico dell'attuatore riguardanti le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero l'assunzione degli oneri derivanti dalla mitigazione degli impatti determinati dall'intervento, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza

idraulica e agli obiettivi di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, così come definiti dall'Allegato 2.

3. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia, anche in riferimento al codice dei contratti pubblici.

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'Atto di Accordo

- 1. Il Soggetto attuatore si impegna a:
 - a) recepire lo studio di traffico relativo alla mobilità del comparto e del contesto in cui si inserisce, che verrà predisposto dall'Amministrazione Comunale;
 - b) elaborare e presentare al Comune il PUA entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore del POC, eventualmente prorogabili di ulteriori 6 mesi qualora ne venga fatta espressa e motivata richiesta per sopraggiunti impedimenti;
 - c) sottoscrivere la convenzione del PUA entro 6 mesi dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA.
 - In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore, quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.
- 2. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito dal 1° comma dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

Art. 6 bis - Procedura per l'insediamento della struttura alimentare

Le parti danno atto che l'intervento proposto sarà subordinato a quanto previsto dall'art. 5.6 comma 3 delle NA del PSC, nonché a quanto prescritto nel titolo III "Insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovracomunale e disposizioni per la qualificazione della rete di vendita" delle NA del PTCP 2010.

Art. 7 - Garanzie

1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegna al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), pari al 10% del valore stimato delle aree di cui è prevista la cessione al Comune per attrezzature e spazi collettivi e dei contributi di cui al precedente art. 3.

- 2. Tale fideiussione dovrà essere prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 del C.C.
- 3. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PUA e alla cessione gratuita al Comune e/o asservimento all'uso pubblico delle aree di cui all'art. 3 comma 5, la fideiussione prestata sarà sostituita o integrata dalle fideiussioni relative all'attuazione del PUA.
- 4. In alternativa alla consegna della fideiussione di cui al comma 1, il Soggetto attuatore versa, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo e con le modalità stabilite dal Comune, il 20% dei contributi di cui all'articolo 3 comma 6 lettera D).

ART. 8 - Inadempimenti e penali

- 1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi e ai termini stabiliti al precedente art. 6, è previsto quanto segue:
- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale, conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota, purchè tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;
- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art. 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- c) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lettera b) elaborazione e presentazione di PUA nei termini stabiliti - comporterà l'escussione della fideiussione e la mancata restituzione del contributo pari al 20% per l'ERS nonché l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lettera c) sottoscrizione della convenzione del PUA nei termini stabiliti comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC.
- 2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.
- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.
- 4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente Atto di Accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.
- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:
- Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà;
- Allegato 2) Scheda norma dell'intervento n. ANS2-2a.

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 12 - Privacy

1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Art. 13 - Norme finali

Le Parti convengono che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

| Per il Comune di Reggio Emilia |
|--------------------------------|
| Ing. Maria Sergio |
| |
| (firma) |

Per la società

CONAD CENTRO NORD S.C.R.L.

Dott. Ivano Ferrarini

(firma)

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 comma 2 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la società

CONAD CENTRO NORD S.C.R.L.

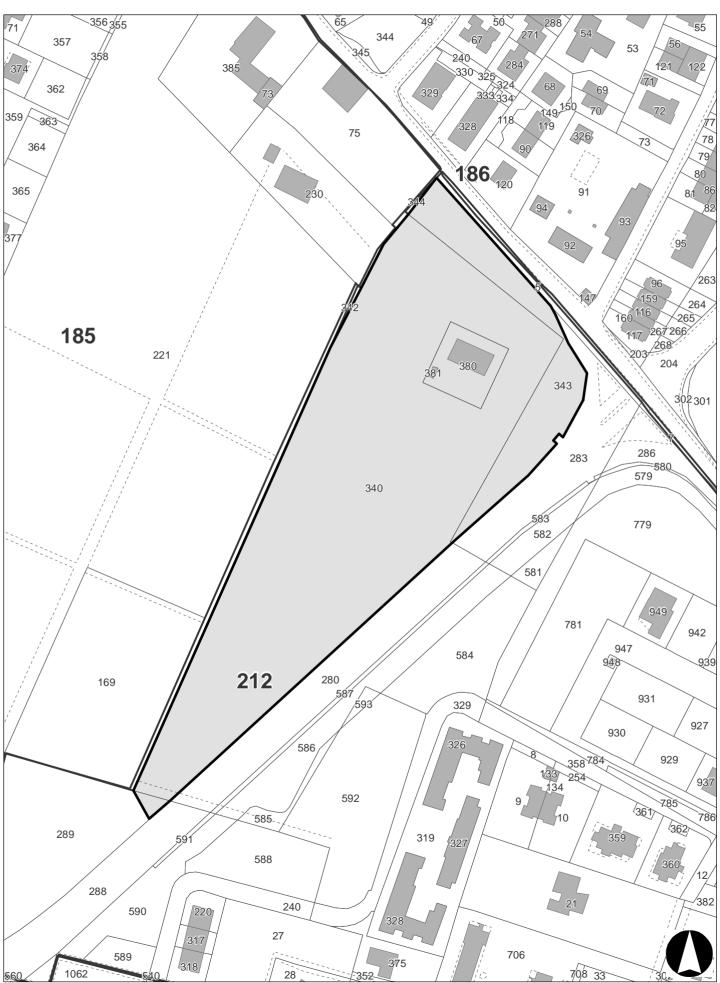
Dott. Ivano Ferrarini

(firma)_



Codice scheda: ANS2-2a

scala 1:2.000



Codice scheda: ANS2-2a

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|---|
| 212 | 289p | | 5.944 | 1 | 1 | 01751820356 | CONAD CENTRO NORD SOCIETA` COOPERATIVA A RESPONSABILITA` LIMITATA |
| 212 | 340 | | 24.043 | 1 | 1 | 01751820356 | CONAD CENTRO NORD SOCIETA` COOPERATIVA A RESPONSABILITA` LIMITATA |
| 212 | 343 | | 3.667 | 1 | 1 | 01751820356 | CONAD CENTRO NORD SOCIETA` COOPERATIVA A RESPONSABILITA` LIMITATA |
| 212 | 380 | 1 | | 1 | 1 | 01751820356 | CONAD CENTRO NORD SOCIETA` COOPERATIVA A RESPONSABILITA` LIMITATA |
| 212 | 380 | 2 | | 1 | 1 | 01751820356 | CONAD CENTRO NORD SOCIETA` COOPERATIVA A RESPONSABILITA` LIMITATA |
| 212 | 380 | 3 | | | | | BENE COMUNE NON CENSIBILE |
| 212 | 381 | | 15 | | | 01751820356 | CONAD CENTRO NORD SOCIETA` COOPERATIVA A RESPONSABILITA` LIMITATA |

p = solo parte del mappale è interessato dall'intervento. La superficie catastale riportata invece è dell'intero mappale

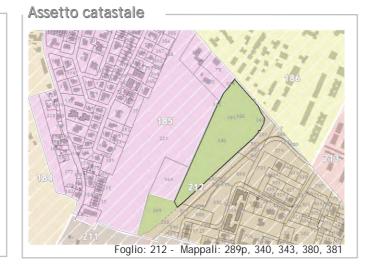


Descrizione

Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per nuovi insediamenti urbani già contenute nel PRG 2001 (ANS2).

Aree destinate prevalentemente alla funzione residenziale.

Art. 5.6 NA del PSC



Usi e potenzialità edificatorie

| ANS2 | |
|--|-------------------------------------|
| Superficie territoriale | 119.910 mq |
| Capacità insediativa massima Diritti edificatori (DE) | UT = 0,40 mq/mq 0,24 mq/mq di ST |
| Superficie complessiva (SC_{DE}) | 28.778 mq |
| Cessione SVp (min 35% ST) | 41.968,5 mq |
| Ip (min 50% ST) | 59.955mq |
| A = 55 alberi/ha Ar = 80 arbusti/ha | 660 959 |

DESTINAZIONE D'USO: residenza, commercio di vicinato, pubblici esercizi, medio-piccole strutture di vendita, funzioni ricettive, terziarie e di servizio; nell'ambito ANS2 di Via Luxemburg, insediamenti di rilevanza comunale e di rilevanza per gli ambiti sovracomunali di cui al vigente PTCP, compresa una grande struttura alimentare, nei limiti e con le caratteristiche di cui all'art.18 comma 2 delle NA del PTCP vigente; l'intervento è subordinato alla conferenza d'ambito sovracomunale prevista dall'art. 19 delle NA del PTCP vigente.

| Superficie territ | oriale | 29.156 mq |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Superficie comp Superficie comp | 6.997 mq 6.000 mq | |
| Cessione SVp (40 | min 11.662 mq | |
| Ip (50% ST) | | 8.685 mq |
| A = 55 alberi/ha Ar = 80 arbusti/h | a | 160 233 |
| H max | da definire, comunqu | e non superiore |

USI PREVISTI: funzioni terziario-commerciali - grande struttura di vendita alimentare - $SV=3.500\ mq$

a quella del fabbricato rurale esistente

L'intervento prevede l'attuazione di uno stralcio (24%) dell'ambito ANS2.

L'area è inferiore rispetto alla nuda proprietà.

Analisi di contesto



P7.1_Tutele paesaggistico - ambientali

P7.2_Tutele storico - culturali

L'ambito in cui ricade l'area è situato nel settore meridionale della città, tra i quartieri San Pellegrino e Buco del Signore; è delimitato ad ovest da tessuti consolidati e di recente formazione caratterizzati da una buona qualità insediativa e a nord, sud ed est da viabilità di diverso rango. Via Benedetto Croce, che delimita verso nord l'ambito e il presente stralcio, è viabilità storica di rilevanza provinciale. L'ambito è prevalentemente inedificato e adibito a seminativo. Si segnala la presenza di due emergenze di rilievo, segnalate dal PSC come elementi di interesse dal punto di vista storico-culturale: il fabbricato ex colonico denominato Casa Bonini, posto nella parte nord-est del comparto e ricadente nello stralcio oggetto d'intervento (cfr R4 scheda 24C18 che prevede Categoria d'intervento: 2B - restauro e risanamento conservativo tipo B) e il complesso di Villa Mattei nelle immediate adiacenze dell'ambito.

Si segnala che le reti miste principali esistenti su via Croce e via Tassoni, a causa dell'elevato carico idraulico già gravante sulle condotte e delle basse pendenze esistenti, sono da considerarsi idraulicamente sature e di conseguenza possono essere causa di esondazioni. Sia le acque bianche che le acque nere devono quindi essere convogliate su ricettori alternativi, in particolare per le acque meteoriche nel reticolo superficiale. L'area è interessata da vulnerabilità della falda acquifera (classe di infiltrazione media, settore di ricarica B, vulnerabilità ai nitrati) ed è nell'areale di protezione dall'inquinamento luminoso. Dagli studi geologico-sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, risulta la presenza nei livelli superficiali di terreni dotati di scadenti caratteristiche geotecniche o di significative variazioni litostratimetriche latero-verticali, con rischio che si ingenerino cedimenti assoluti o differenziali tali da generare problematiche strutturali. Gli effetti sismici locali sono costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico, mentre possono essere escluse amplificazioni di carattere topografico, fenomeni di liquefazione e di cedimenti post-sismici.

Tempi di attuazione e stralci funzionali

Tempi di attuazione e stralci funzionali secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Condizioni e modalità di attuazione

PUA (Piano Urbanistico Attuativo).

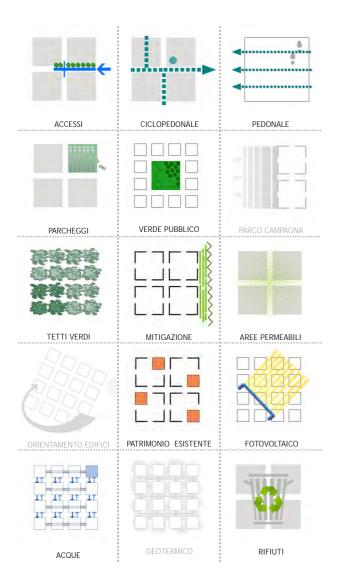
Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Contributi -

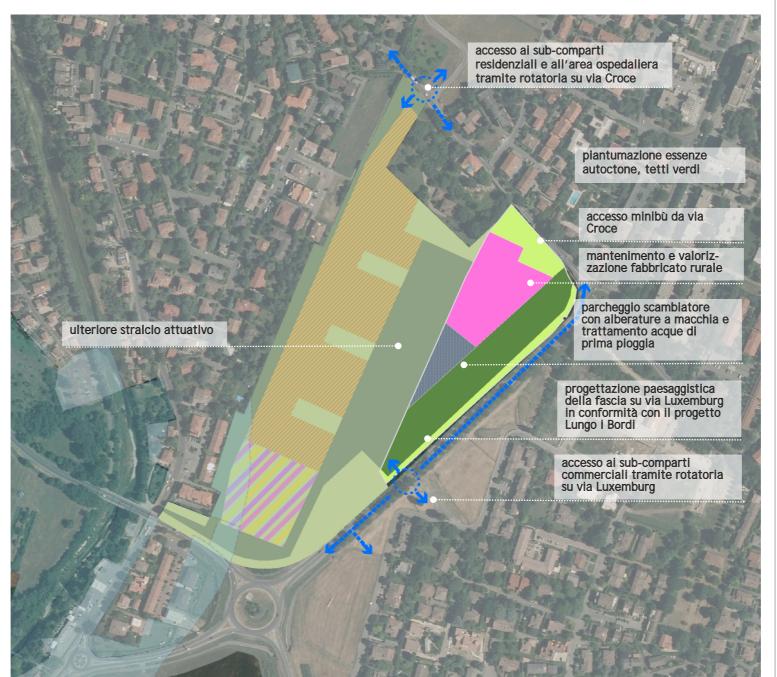
Destinato a sostegno del piccolo Commercio

147.000 €

RIFERIMENTI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO







PRIMO STRALCIO FUNZIONALE % mq Superficie edificabile (Se), verde ecologico (Ve) e parcheggi 17.494 60% ST Servizi e verde pubblico (SVp) 11.662 40% ST

TOTALE

100%

29.156

Schema direttore

ULTERIORI REQUISITI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Alta qualità architettonica e progettuale per il fabbricato commerciale e per il parcheggio; mantenimento e valorizzazione del fabbricato rurale esistente. Predisposizione di uno studio di traffico allargato a un ambito sufficientemente vasto per valutare la sostenibilità degli interventi previsti nell'area e nel contesto, in particolare considerando quanto previsto dal Piano di Riordino e Sviluppo dell'Arcispedale Santa Maria

Infrastrutture territoriali

a. realizzazione del parcheggio scambiatore;

- b. realizzazione delle rotatorie su via Luxemburg e via Croce;
- c. spostamento in interrato di tutti i parcheggi privati;
- d. razionalizzazione delle intersezioni interne secondo criteri di
- e. individuazione del percorso del minibù con ingresso e uscita, eventualmente semaforizzata, su via Croce e una fermata intermedia o due fermate alle estremità del parcheggio.

L'intervento dovrà essere inserito in maniera ottimale nel contesto paesaggistico/ambientale esistente:

- a. inquadramento nell'ambito del progetto Lungo i Bordi;
- b. rilievo del verde, mantenimento delle essenze di pregio in particolare lungo via Luxemburg, utilizzo di specie autoctone;
- c. progettazione paesaggistica della fascia lungo via Luxemburg con
- verde come elemento strutturante;
 d. allestimento del verde privato verso via Croce e della piazza
 prospiciente il fabbricato rurale, mantenendone la percezione visiva e
 dell'attuale apparato di alberature presenti, evitando di recintare
 l'area di pertinenza e mantenendo la massima permeabilità;
- e. tetti verdi e terrapieni per minimo impatto visivo, funzione microclimatica, attenuazione deflusso superficiale
- f. progettazione parcheggio: utilizzo delle Best Practices in materia, aiuole alberate con verde disposto a macchia e varietà di specie;
- g. dovranno essere evitati interventi ed attività potenzialmente in grado di disperdere o veicolare sostanze inquinanti nel sottosuolo e in

Il progetto deve perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:

- a. acque bianche: applicazione del principio dell'invarianza idraulica; trattamento delle acque di prima pioggia dal parcheggio e recupero delle acque meteoriche dalle coperture per usi non pregiati; verifica che non venga alterata la funzionalità della rete drenante esistente; individuazione in sede di PUA delle modalità per il recapito in Crostolo in accordo con l'ente gestore del servizio idrico integrato e con AIPO (nel caso invece la concertazione definisca lo scolo all'interno della rete afferente al bacino del Rodano, la Bonifica impone una portata massima allo scarico di 10 l/s*ha di ST);
- b. acque nere: dimensionamento della rete, in coordinamento con l'ulteriore stralcio attuativo, per poter ricevere la portata del collettore fognario Albinea-Reggio deviato nel comparto all'altezza di via Lelio Basso; recapito nel collettore misto all'incrocio tra v. Che Guevara e v. Luxemburg, comunque conformemente alle soluzioni concordate con l'Ente gestore;
- c. rumore: valutazione di impatto acustico per il commerciale e le relative aree di servizio, lo scambiatore, l'attestamento del busnavetta; previsione di clima acustico con particolare riferimento al contributo della viabilità;
- d. illuminazione esterna con impianti che minimizzino consumi e dispersione verso l'alto (LED);
- e. misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO2e tra cui scegliere: impianto termico composto da pompa di calore associato ad impianto fotovoltaico; sistema di micro cogenerazione a metano ed impianto solare termico; collegamento alla rete di teleriscaldamento cittadina ed installazione di impianto solare termico. La tipologia impiantistica (scelta tra quelle proposte o altre analoghe) dovrà comunque prevedere almeno 300kWp di ftv. Le restanti emissioni di CO2e si considerano compensate dagli interventi sul verde e per la mobilità sostenibile. Sono ammissibili altre soluzioni equivalenti, che garantiscano l'impatto "zero" in termini di emissioni climalteranti (come da NA del POC)

In fase di PUA e più specificamente in fase attuativa dovranno essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni, comprensive di un'adequata campagna di indagini geognostiche finalizzata all'individuazione delle fondazioni idonee a contrastare i fenomeni connessi ai possibili cedimenti. Sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n° 112 del 2 maggio 2007, l'area può essere assoggettata ad un'analisi semplificata (II livello di approfondimento). A riguardo si veda l'allegato alla ValSAT "Approfondimenti geologico-sismici"

In fase di PUA dovranno inoltre essere presentati l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica ed il calcolo del bilancio energetico, che dovrà poi essere specificato in fase attuativa in relazione alle scelte impiantistiche ed edilizie effettuate.

In fase di PUA dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

ASPN 1-5a Mancasale - via Moro

| Comune di Reggio Emilia | |
|--|--|
| | |
| | |
| POC 2013-2018 | |
| | |
| | |
| | |
| Atto di Accordo ex art. 18 L.R.20/2000 | |

ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

| L'anno, | il giorno | (| del mese | e di | | in Reggio | Emilia, | presso | la sede | del | Servizio |
|------------------|-----------|--------|----------|---------|-------|-----------|----------|--------|---------|-----|----------|
| Pianificazione d | e Qualità | Urbana | del Com | nune in | Via E | milia San | Pietro 1 | 12, | | | |

TRA

il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: "Comune")

E

- la Società EDILGRISENDI S.p.A. con sede in Reggio Emilia, via Dal Verme n. 8, Partita IVA 00239240351, in persona del Legale Rappresentante Sig. GRISENDI FERRUCCIO, nato a Cadelbosco di Sopra (RE) il 09/04/1939, codice fiscale GRSFRC39D09B328C;
- il sig. MEDICI GIANNI, in qualità di legale rappresentante della società SNC Medici Gianni di Medici e Cattani, nato a Vezzano sul Crostolo (RE) il 13/05/1947, codice fiscale MDCGNN47E13L820B, domiciliato a Vezzano sul Crostolo (RE), Via Siberia n. 17;
- la sig.ra OGNIBENE CRISTINA, in qualità di legale rappresentante della SPA Ognibene, nata a Correggio (RE) il 12/01/1962, codice fiscale GNBCST62A52D037J, domiciliata a Bagnolo in Piano (RE), Via Pastore n. 44;
- il sig. BAGNACANI FRANCO nato a Reggio Emilia il 03/01/1950, codice fiscale BGNFNC50A03H223R, domiciliato a Reggio Emilia, Via Allende n. 4/1;
- la sig.ra BAGNACANI ANITA nata a Reggio Emilia il 14/12/1940, codice fiscale BGNNTA40T54H223H, domiciliata a Reggio Emilia, Via De Nicola n. 9;
- la sig.ra BAGNACANI FRANCA nata a Reggio Emilia il 11/04/1945, codice fiscale BGNFNC45D51H223W, domiciliata a Reggio Emilia, Via Volta n. 1;
- il sig. BAGNACANI RINO nato a Reggio Emilia il 09/06/1949, codice fiscale BGNRNI49H09H223S, domiciliato a Reggio Emilia, Via Volta n. 3;
- il sig. BAGNACANI SERGIO nato a Reggio Emilia il 16/12/1938, codice fiscale BGNSRG38T16H223U, domiciliato a Reggio Emilia, Via Volta n. 6;
- la sig.ra BAGNACANI MARIA nata a Reggio Emilia il 11/08/1947, codice fiscale BGNMRA47M51H223C, domiciliato a Reggio Emilia, Via Terezin n. 5;

(d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione: "Soggetti attuatori")

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000 prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC, stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

Precisato che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con Deliberazione di Giunta Comunale PG n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con Deliberazione di Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867, in data 10/04/2013, sono stati approvati i seguenti documenti:
 - "Schema di Atto d'Accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000;
 - "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuatori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con Deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000;
- tra gli elaborati costitutivi del POC è stato inserito, nell'elaborato PO.3.1, l'accordo preliminare tra il Comune di Reggio Emilia ed i Soggetti attuatori come sopra rappresentati, sottoscritto in data 01/10/2013, con PS 66216/2013;
- l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.

Precisato inoltre che:

i Soggetti attuatori sono proprietari (o posseggono titolo valido in qualità di detentori di diritti reali) di alcune aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) meglio identificate come segue:

- la Società EDILGRISENDI S.p.A è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 48 mappali 46, 109, 527, 560 e 575;
- la società MEDICI GIANNI SNC di Medici Gianni e Cattani è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 48 Mappali n. 541, 544;
- la Signora OGNIBENE CRISTINA, in qualità di rappresentante legale della SPA Ognibene, è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 48 Mappali n. 513, 518;
- il Signor BAGNACANI FRANCO è proprietario dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 48 Mappali n. 49, 50, 51, 507, 524 e 572;
- i Signori BAGNACANI ANITA, BAGNACANI FRANCA, BAGNACANI RINO, BAGNACANI SERGIO, BAGNACANI MARIA sono proprietari dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 48 Mappali n. 521.
- dette aree erano individuate nel PRG 2001 come area di trasformazione produttiva Ap-13 e il PUA è stato autorizzato con Determinazione Dirigenziale PG n° 7191 del 03/04/2009;
- dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambiti ASP_N1-5a, e precisamente quali "Ambiti potenzialmente urbanizzabili a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001".
- a seguito dell'avviso pubblico, i Soggetti attuatori hanno presentato al Comune una proposta di intervento, acquisita agli atti al n. 66003 di PS, perché venga inserita nella programmazione del POC;
- tale proposta prevede l'adeguamento al PSC e RUE degli indici urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali e relative modalità di misurazione, fatte salve l'entità e le caratteristiche dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali, che assolvono anche le quote di ERS e gli ulteriori contributi previsti dal POC o dalla LR 20/2000 e s.m.i., come da art. 3 delle NTA del POC;
- i Soggetti Attuatori hanno provveduto al pagamento della somma di € 6.351,00 quale rimborso forfettario ed esaustivo dei costi relativi all'istruttoria del POC.

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione del comparto attuativo (oppure dell'area oggetto di intervento) da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- la proposta così come modificata, nell'ambito delle osservazioni e del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

- 1. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nella programmazione del primo Piano Operativo Comunale dell'intervento proposto dai Soggetti attuatori e identificato catastalmente al Foglio n. 48 Mappali n. 46, 49, 50, 51, 109, 507, 513, 518, 521, 524, 527, 541, 544, 560, 572, 572, 575 (Allegato 1 al presente accordo) come da Scheda norma dell'intervento di POC n° ASP_N1-5a (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per l'attuazione.
- 2. Oggetto del presente accordo è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con i Soggetti attuatori, i quali con la sottoscrizione del presente atto li accettano espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'Allegato 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.

Art. 3 - Impegni dei Soggetti attuatori

- 1. I Soggetti attuatori ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
- 2. All'atto del primo trasferimento, ad opera dei Soggetti attuatori, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte. In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica dei Soggetti attuatori relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto. Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dai Soggetti attuatori al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte dei Soggetti attuatori o dei loro aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- 3. I Soggetti attuatori, così come individuati nelle premesse del presente atto, dichiarano di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. I Soggetti attuatori si impegnano in particolare:
- a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti, con le prestazioni delle connesse garanzie finanziarie;
- a elaborare e presentare al Comune il PUA relativo al comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie territoriale del PUA di 105.850 mq e relativi parametri così come definito da PSC e POC;
 - b) superficie complessiva Sc di **42.340 mq** per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti ai Soggetti attuatori in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC;
 - c) tutte le aree facenti parte del comparto, da cedere gratuitamente al Comune per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) e per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) e per le dotazioni ecologico-ambientali; in particolare le aree per attrezzature e spazi collettivi (SVP) avranno una superficie minima di 26.462 mq, fra queste dovranno comunque essere comprese le aree individuate per tale destinazione nella planimetria di cui all'Allegato 2.
- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. I Soggetti attuatori si impegnano infine sin d'ora, ciascuno per la quota di propria spettanza, ad effettuare il frazionamento e a cedere gratuitamente al Comune (o ad altri da questo indicato), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA, ovvero in data successiva stabilita dal Comune e fissata nella convenzione stessa, tutte le aree di cui al precedente comma 4 lettera c), ovvero anticipatamente qualora per motivi di interesse pubblico il Comune ne faccia richiesta tutte le aree su cui insistono opere considerate di interesse generale e in particolare: a) le superfici interessate dalla realizzazione della rotatoria in progetto individuata tra Via L. Lama e Via A. Moro; b) le superfici interessate dalla realizzazione dell'ampliamento di Via A. Moro, per la porzione di viabilità che sarà meglio identificata con i competenti Servizi al momento della richiesta di cessione anticipata.

6. I Soggetti attuatori si impegnano inoltre:

- A) per le opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico dei Soggetti attuatori, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia:
 - a presentare, entro i tempi definiti in sede di convenzione urbanistica del PUA, il progetto delle opere pubbliche di interesse generale concordato con l'Amministrazione Comunale, in

quanto concorrenti alla sostenibilità del nuovo insediamento, specificatamente descritte nell'Allegato 2, e a realizzare a propria cura e a proprie spese le suddette opere pubbliche, secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., qualora applicabili.

Per motivi di interesse pubblico dovuti alla necessità di acquisire in via anticipata l'area destinata a dotazioni territoriali, entro 18 mesi dall'entrata in vigore del POC e comunque non oltre 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA, i Soggetti attuatori dovranno cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le suddette aree anche in via anticipata rispetto alla stipula della relativa convenzione e rispetto alle rimanenti aree per opere di urbanizzazione, così come previsto nell'Allegato 2, garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrate) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

B) per il contributo aggiuntivo così come previsto dall'Allegato 2:

Il contributo non è dovuto in virtù delle misure di salvaguardia di cui all'art 3 delle Norme del POC; qualora non sia rispettata la tempistica di cui al successivo articolo 8, comma 1, lett. b), c) gli interventi di cui al presente accordo saranno esclusi dalla programmazione del POC. Nell' ipotesi di cui alla lettera d) i medesimi interventi potranno essere rinviati al successivo POC. In tali casi resta inteso che saranno dovuti tutti i contributi aggiuntivi previsti dalle norme vigenti in materia.

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

- 1. A fronte degli impegni assunti dai Soggetti attuatori, il Comune si impegna a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per la porzione individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie di 105.850 mq, siano attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.
- 2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di 42.340 mq di Sc, in applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC per la destinazione d'uso prevalentemente produttiva.

Art. 5 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamentoattrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali

1. Sono a carico dei Soggetti attuatori o loro aventi causa le spese per il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche necessarie all'intervento e specificate nell'Allegato 2, nonché i costi di realizzazione delle stesse.

- 2. Le Parti convengono che in sede di convenzione urbanistica del PUA verranno puntualmente disciplinati gli obblighi a carico dell'attuatore riguardanti le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero l'assunzione degli oneri derivanti dalla mitigazione degli impatti determinati dall'intervento, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e agli obiettivi di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, così come definiti dall'Allegato 2.
- 3. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia anche in riferimento al codice dei contratti pubblici.

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'Atto di Accordo

- 1. I Soggetti attuatori si impegnano a:
- a) elaborare e presentare al Comune la proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del POC, eventualmente prorogabili di ulteriori 6 mesi qualora ne venga fatta espressa e motivata richiesta per sopraggiunti impedimenti;
- b) sottoscrivere la convenzione del PUA entro 12 mesi dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA.

In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte dei Soggetti attuatori quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.

2. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito dal 1° comma dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

Art. 7 - Garanzie

- 1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, i Soggetti attuatori, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegnano al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), pari al 10% del valore stimato delle aree di cui è prevista la cessione al Comune per attrezzature e spazi collettivi di cui al precedente art. 3.
- 2. Tale fideiussione dovrà essere prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 del C.C.
- 3. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PUA e alla cessione gratuita al Comune delle aree di cui all'art. 3 comma 5, la fideiussione prestata sarà sostituita o integrata dalle fideiussioni relative all'attuazione del PUA.

ART. 8 - Inadempimenti e penali

- 1. In caso di inadempimento da parte dei Soggetti attuatori agli obblighi previsti al precedente art. 6 entro i termini ivi stabiliti, è previsto quanto segue:
- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale, conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota, purchè tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;
- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art. 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- c) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lett a) elaborazione e presentazione di PUA nei termini stabiliti comporterà l'escussione della fideiussione e l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lett b) sottoscrizione della convenzione del PUA nei termini stabiliti comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC e alla richiesta dei contributi di cui al precedente art. 3 lettera B).
- 2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico dei Soggetti attuatori o loro successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per i Soggetti attuatori dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.
- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.

4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente Atto di Accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.
- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:
- Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà;

Allegato 2) Scheda norma dell'intervento n. ASP_N1-5a.

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 12 - Privacy

- 1. I Soggetti attuatori prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
- 2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Art. 13 - Norme finali

Le Parti convengono che gli impegni assunti dai Soggetti attuatori con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

| Per | il | Cor | mur | ne d | i Re | ggio | Emil | ia |
|------|----|-------|------|------|------|------|------|----|
| Ing. | N | \aria | a Se | ergi |) | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

(firma)___

| Per la Società |
|--|
| (firma) FINICAISEND CONTRACTOR (CONTRACTOR CONTRACTOR C |
| REGGIO EMILIA |
| Per i Sigg. |
| (firma) |
| (firma) ellire Chain |
| |
| in qualità di legale rappresentante della società SNC Medici Gianni di Medici e Cattani OGNIBENE CRISTINA |
| (firma) 10 Column |
| in qualità di legale rappresentante della SPA Ognibene |
| in quanta di tegati rappi esentante detta si A ognibene |
| BAGNAGANI ERANCO |
| (firma) |
| |
| BAGNACANI ANITA |
| (firma) |
| DACNACANII EDANICA |
| (firma) Branca France |
| (jirma) Digital San Caral |
| BAGNACANI RINO |
| (firma) |
| |
| BAGNAÇANI SERGIO 0 |
| (firma) Dergina Dergina |
| |
| BAGNACANI MARIA |
| (firma) Pogles / Mars |
| l Soggetti Attuatori dichiarano sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di |
| |
| accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute |
| all'art. 7 comma 2 e all'art. 8 del presente accordo. |
| Letto, confermato e sottoscritto. |

Per la Società

EDILGRISENDI S.p.A

(firma) EDILGRISENDI S.p.A.

Per i Sigg. FAILLA

(firma) (firma)

| MEDICI GIANNI |
|---|
| (firma) ellha Gramo |
| in qualità di legale rappresentante della società SNC Medici Gianni di Medici e Cattani |
| OGNIBENE CRISTINA |
| (firma) Company Company |
| in qualità di legale rappresentante della SPA Ognibene |
| BAGNACANI ERANCO |
| (firma) |
| BAGNAÇANI ANITA |
| (firma) With Parties |
| BAGNACANI FRANCA |
| (firma) Dognaco Tranca |
| BAGNACANI RINO |
| (firma) |
| BAGNACANI SERGIO |
| (firma) Sorgeo Sorgeo |
| BAGNACANI MARIA |
| (firma) Begue More |

Codice scheda: ASP_N1-5a

scala 1:3.000



Planimetria elaborata su base catastale aggiornata a maggio 2013

Codice scheda: ASP_N1-5a

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 48 | 46 | | 135 | 1 | 1 | 00239240351 | EDILGRISENDI-S.P.A. |
| 48 | 49 | | 8 | 1 | 1 | BGNFNC50A03H223R | BAGNACANI FRANCO |
| 48 | 50 | | 19.240 | 1 | 1 | BGNFNC50A03H223R | BAGNACANI FRANCO |
| 48 | 51 | | 19.987 | 1 | 1 | BGNFNC50A03H223R | BAGNACANI FRANCO |
| 48 | 109 | | 133 | 1 | 1 | 00239240351 | EDILGRISENDI-S.P.A. |
| 48 | 507 | | 1.413 | 1 | 1 | BGNFNC50A03H223R | BAGNACANI FRANCO |
| 48 | 513 | | 14.148 | 1 | 1 | 00349780353 | SPA OGNIBENE |
| 48 | 518 | | 100 | 1 | 1 | 00349780353 | SPA OGNIBENE |
| 48 | 521 | | | 1 | 5 | BGNSRG38T16H223U | BAGNACANI SERGIO |
| 48 | 521 | | | 1 | 5 | BGNRNI49H09H223S | BAGNACANI RINO |
| 48 | 521 | | 240 | 1 | 5 | BGNNTA40T54H223H | BAGNACANI ANITA |
| 48 | 521 | | | 1 | 5 | BGNMRA47M51H223C | BAGNACANI MARIA |
| 48 | 521 | | | 1 | 5 | BGNFNC45D51H223W | BAGNACANI FRANCA |
| 48 | 524 | | 130 | 1 | 1 | BGNFNC50A03H223R | BAGNACANI FRANCO |
| 48 | 527 | | 831 | 1 | 1 | 00239240351 | EDILGRISENDI-S.P.A. |
| 48 | 541 | | 4.097 | 1 | 1 | 01159830353 | SNC MEDICI GIANNI DI MEDICI E CATTANI |
| 48 | 544 | | 416 | 1 | 1 | 01159830353 | SNC MEDICI GIANNI DI MEDICI E CATTANI |
| 48 | 560 | | 37.538 | 1 | 1 | 00239240351 | EDILGRISENDI-S.P.A. |
| 48 | 572 | | 2.180 | 1 | 1 | BGNFNC50A03H223R | BAGNACANI FRANCO |
| 48 | 575 | 1 | 222 | 1 | 1 | 00239240351 | EDILGRISENDI SPA |
| 48 | 575 | 2 | 152 | 1 | 1 | 00239240351 | EDILGRISENDI SPA |



Assetto catastale

Descrizione

Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsione di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001 (ASP_N1 di rilievo sovraprovinciale).

Area destinata ad usi produttivi

_Art. 5.7 NA del PSC



Foglio: 48 - Mappali: 46, 49, 50, 51, 109, 507, 513, 518, 521, 524, 527, 541, 544, 560, 572, 575

Usi e potenzialità edificatorie

| ASP_N1 | | ASP_N1-5a | | | |
|---|-------------------------------------|--|--------------------------|--|--|
| Superficie territoriale | 145.848 mq | Superficie territoriale Superficie territoriale in attuazione | 126.259 mq 105.850 mq | | |
| Capacità insediativa massima Diritti edificatori (DE) | UT = 0,40 mq/mq 0,40 mq/mq di ST | Supermere territoriale in attuazione | 103.030 mg | | |
| Superficie complessiva (SC _{DE}) | 58.339 mq | Superficie complessiva (SC _{DE}) | 42.340 mq | | |
| Cessione SVp (25% ST) | 36.462 mq | Cessione SVp (25% ST) | 26.462 mq | | |
| A = 30 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha | 438 584 | A = 30 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha | 318 423 | | |
| DESTINAZIONE D'USO: produttivo manifa servizio e terziarie | atturiero, funzioni di | USI PREVISTI: funzioni produttive, artigiana quote limitate di attività terziarie | li ed industriali con | | |

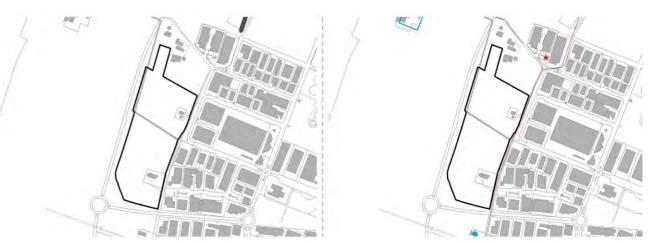
L'intervento prevede l'attuazione di un primo stralcio attuativo in cui è presente, oltre alle aree dei soggetti proponenti, anche area di proprietà della Bonifica, che viene acquisita dai soggetti attuatori.

Superficie territoriale: 126.259 mq

Soggetti non proponenti e Demanio: 19.589 mg

Per il calcolo della ST in attuazione, dall'area acquisita dalla Bonifica, equivalente a mq 3.409 si sono detratti i mq afferenti la nuova fossetta Mancasale (820 mq), da cui ST = 126.259 —19.589 + (3.409-820)= 105.850 mq

Analisi di contesto



P7.1_Tutele paesaggistico - ambientali

P7.2_Tutele storico - culturali

Il comparto è situato nel settore nord del territorio comunale al limite ovest del polo industriale di Mancasale, di cui risulta naturale espansione, tra la nuova strada provinciale Reggio-Bagnolo, lo svincolo di penetrazione che dall'arteria provinciale collega la zona industriale esistente, via Lama, via Santi Grisante e Daria a nord e via Moro a est. Quest'ultima è una strada di sezione limitata, affiancata da entrambi i lati dai canali irrigui e dalle piantumazioni di pregio che ancora connotano l'ambito, ed è separata dalla viabilità del contesto circostante dalla presenza del canale.

Per l'analisi del contesto paesaggistico ambientale si rimanda alle schede di ambito P4.1c "Ambiti di nuovo insediamento" di cui si riportano: classe G sismica; fascia C PAI; fognatura con grado di rilevanza alto che attraversa l'area in senso est-ovest; viabilità storica (via Moro); corridoio di fattibilità di nuove linee AT. Dagli studi geologico-sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, il tetto della falda può risultare temporaneamente o stabilmente prossimo al piano campagna, risulta inoltre la presenza nei livelli superficiali di terreni dotati di scadenti caratteristiche geotecniche oppure di significative variazioni litostratimetriche latero-verticali, con rischio che si ingenerino cedimenti assoluti o differenziali tali da generare problematiche strutturali.

Gli effetti sismici locali sono costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico e non possono essere esclusi fenomeni di liquefazione e cedimenti post-sismici.

Tempi di attuazione e stralci funzionali

Tempi di attuazione e stralci funzionali secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Condizioni e modalità di attuazione

PUA (Piano Urbanistico Attuativo).

Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i. In conseguenza dei Gruppi di Lavoro, effettuati con il Servizio Politiche per la Mobilità e i Servizi di Ingegneria, è stata

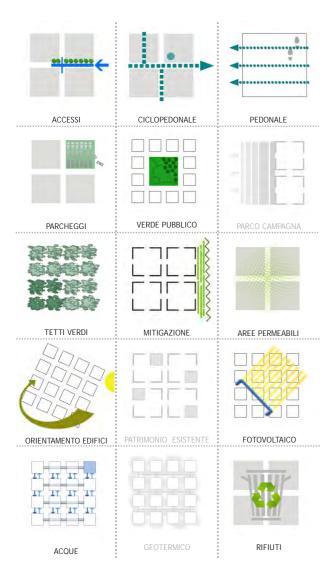
concordata un'ipotesi planivolumetrica diversa rispetto a quella autorizzata, soprattutto in relazione al sistema infrastrutturale, all'accessibilità al comparto e all'estensione della superficie territoriale, che è stata ampliata in conformità al RUE.

Contributi

Destinato ad Edilizia Residenziale Sociale

non previsto

RIFERIMENTI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO







PRIMO STRALCIO FUNZIONALE

| | | mq | % |
|---|-----------|---------|--------|
| Superficie edificabile (Se), verde ecologico (Ve) e viabili | tà 🎆 📗 | 79.388 | 75% ST |
| Servizi e verde pubblico (SVp) | | 26.462 | 25% ST |
| TOTA | LE | 105.850 | 100% |

Schema direttore

ULTERIORI REQUISITI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Infrastrutture territoriali

a. Realizzazione della rotatoria tra via Lama e via Moro con attraversamenti ciclopedonali per permettere la continuità con la rete ciclabile esistente;

b. riqualificazione del tratto di via Moro limitrofo al comparto per la realizzazione dei due accessi al comparto stesso e per la realizzazione della pista ciclopedonale in affiancamento al nuovo asse viario la cui realizzazione deteminerà il tombamento del fossato esistente;

c. fascia di ambientazione di circa 10 mt di profondità su v. Moro; d. accordo col gestore della rete fognaria rispetto ai condizionamenti indotti dalla condotta che attraversa il comparto in direzione est - ovest.

L'intervento dovrà essere inserito nel contesto esistente:

a. i parcheggi dovranno essere permeabili, ben ombreggiati e inseriti nel contesto, mitigandone l'impatto visivo;

b. progettazione del verde: utilizzo di siepi e filari prediligendo l'uso di vegetazione autoctona, in particolare i filari dovranno seguire l'orditura del paesaggio agrario; conformarsi al Progetto RETE in accordo con l'Amministrazione Comunale-Unità di Progetto Alta Velocità;

c. predisporre un'adeguata fascia di ambientazione su v.Moro; d. salvaguardare la vegetazione esistente, in particolare i filari di querce.

Il progetto deve perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:

a. acque reflue: rispetto del principio dell'invarianza

a. acque reflue: rispetto del principio dell'invarianza idraulica, trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da piazzali suscettibili di sversamento di agenti inquinanti; rete fognaria acque bianche dell'area cortiliva divisa da quella delle coperture, in modo da recuperare le acque meteoriche ad uso irriguo e poter installare, sulla sola linea fognaria cortiliva, la vasca di prima pioggia/impianto di trattamento (se necessaria ai sensi della DGR286/05); non dovrà essere compromessa la funzionalità della rete di drepaggio esistente delle acque meteoriche:

dernaggio esistente delle acque meteoriche; b. si suggeriscono impianti fotovoltaici e solare termico (eventualmente integrati a tetti verdi a copertura totale del fabbisogno elettrico / termico, pompe di calore, geotermico, sistema di riscaldamento a bassa temperatura);

c. illuminazione esterna che minimizzi consumi e dispersione verso l'alto (LED);

d. energie alternative e compensazione delle emissioni climalteranti: da valutare in sede attuativa le misure di compensazione, con riferimento all'elaborato ValSAT POC—Progetto CarbonZERO.

In relazione alla presenza di una falda con soggiacenza prossima al piano campagna ed alla vulnerabilità dell'areale di intervento, non dovranno essere realizzati locali seminterrati o interrati, dovranno essere evitati interventi ed attività potenzialmente in grado di disperdere o veicolare sostanze inquinanti nel sottosuolo e in falda o adottati idonei accorgimenti tecnici per contrastare gli effetti del fenomeno.

In fase di PUA e più specificamente in fase attuativa dovranno essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni, comprensive di un'adeguata campagna di indagini geognostiche, finalizzata all'individuazione delle fondazioni idonee a contrastare i fenomeni connessi ai possibili cedimenti ed alla verifica dell'effettiva occorrenza di fenomeni di liquefazione e cedimenti post-sismici. In caso positivo, sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n° 112 del 2 maggio 2007, l'area deve essere assoggettata ad approfondimento di III livello. A riguardo si veda l'allegato alla ValSAT "Approfondimenti geologico-sismici".

In fase di PUA dovranno inoltre essere presentati: una relazione circa il rispetto della normativa sulle acque di dilavamento (in particolare al punto 4.2 lettera a e c della DGR286/05), l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica e del coefficiente udometrico massimo ammissibile per il cavo Tangenziale (preliminarmente indicato in 10 I/s*ha di ST) ed il calcolo del bilancio energetico, che andrà poi specificato in fase attuativa in ragione delle scelte edilizie ed impiantistiche effettuate.

In fase di PUA dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

ACS1-2- Sede ex ACI

| Comune di Reggio Em | ilia | | |
|---------------------|------|--|--|
| | | | |
| POC 2013-2018 | | | |
| | | | |
| | | | |

ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

L'anno, il giorno del mese di, in Reggio Emilia, presso la sede del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana del Comune in Via Emilia San Pietro 12,

TRA

il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: "Comune")

Ε

- Automobile Club Reggio Emilia con sede in viale Magenta 1/D, Reggio Emilia, Partita IVA 00149520355 in persona del Legale Rappresentante Sig. Marco Franzoni, nato a Bibbiano (RE) il 19/05/1941, codice fiscale FRNMRC41E19A850I;

(d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: "Soggetto attuatore")

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000 prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC, stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

Precisato che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con deliberazione di Giunta Comunale PG n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867, in data 10/04/2013, sono stati approvati i seguenti documenti:
 - "Schema di Atto d'Accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000:
 - "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuatori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000;
- tra gli elaborati costitutivi del POC è stato inserito, nell'elaborato PO.3.1, l'accordo preliminare tra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore come sopra rappresentati, sottoscritto in data 01/10/2013 con PS n. 66213;
- l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.

Precisato inoltre che:

- il Soggetto attuatore è proprietario (o possiede titolo valido in qualità di detentore di diritti reali) di alcune aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) meglio identificate come segue:
 - Automobile Club Reggio Emilia è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 152 Mappali n.141,142,144,149
- dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambito città storica (ACS), e precisamente quale Porzione del centro storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000;
- a seguito dell'avviso pubblico, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune una proposta di intervento, acquisita agli atti al n. n. 66146 di PS, perché venga inserita nella programmazione del POC;
- il Soggetto Attuatore ha provveduto al pagamento della somma di € 1.097 quale rimborso forfettario dei costi relativi all'istruttoria del POC, così come richiesto dall'Amministrazione Comunale.

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione dell'area oggetto di intervento da

programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;

- la proposta così come modificata, nell'ambito delle osservazioni e del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

- 1. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nella programmazione del primo Piano Operativo Comunale dell'intervento proposto dal Soggetto attuatore e identificato catastalmente al Foglio n. 152, Mappali n.141,142,144,149 (Allegato 1 al presente accordo) come da Scheda norma dell'intervento n. ACS1-2 Sede ex ACI (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per l'attuazione.
- 2. Oggetto del presente accordo è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con il Soggetto attuatore, il quale con la sottoscrizione del presente atto li accetta espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'Allegato 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.

Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore

- 1. Il Soggetto attuatore ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
- 2. All'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di

trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto attuatore relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- 3. Il Soggetto attuatore, così come individuato nelle premesse del presente atto, dichiara di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. Il Soggetto attuatore si impegna in particolare:
- a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti, con le prestazioni delle connesse garanzie finanziarie, così come meglio definito al successivo art. 7;
- a progettare, attraverso l'elaborazione di un concorso d'idee da concordare con l'Amministrazione Comunale coerentemente a quanto disposto dall'Allegato2, e presentare al Comune il PPC relativo al comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie fondiaria del PPC di 4.529 mq e relativi parametri così come definito da PSC e
 POC:
 - b) superficie complessiva di 1.097 mq relativa alla con demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici degli edifici individuati sul catasto al foglio n. 125, mappali n. 141 e 142;
 - c) omissis;
 - d) omissis;
 - e) superficie fondiaria di 3.918 mq relativa alla riqualificazione del parcheggio ACI individuato al foglio n. 125, mappale 149;
- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. omissis
- 6. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre:

A) per le opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico del Soggetto attuatore, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia:

a presentare, con la tempistica di cui all'art.6, il progetto delle opere pubbliche di interesse generale concordato con l'Amministrazione Comunale, in quanto concorrenti alla sostenibilità del nuovo insediamento, specificatamente descritte nell'Allegato 2, e a realizzare a propria cura e a proprie spese le suddette opere pubbliche, secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., qualora applicabili.

B) omissis

C) per il contributo aggiuntivo così come previsto dall'Allegato 2:

- ad effettuare, al momento della stipula della convenzione urbanistica del PPC, il versamento del saldo del contributo dovuto per la realizzazione dell'ERS / sostegno al piccolo commercio nel caso di funzioni commerciali così come individuato dall'Allegato 2.

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, il Comune si impegna a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per la porzione individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie complessiva di 1.097 mq, per destinazioni d'uso terziarie e di servizio.

Art. 5 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamentoattrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali

- 1. Sono a carico del Soggetto attuatore o suoi aventi causa le spese per il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche necessarie all'intervento e specificate nell'Allegato 2, nonché i costi di realizzazione delle stesse.
- 2. Le Parti convengono che in sede di convenzione urbanistica del PPC verranno puntualmente disciplinati gli obblighi a carico dell'attuatore riguardanti le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero l'assunzione degli oneri derivanti dalla mitigazione degli impatti determinati dall'intervento, e agli obiettivi di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, così come definiti dall'Allegato 2.
- 3. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia anche in riferimento al codice dei contratti pubblici.

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'Atto di Accordo

- 1. Il Soggetto attuatore si impegna a:
- a) elaborare la procedura concorsuale per la progettazione dell'area entro 18 mesi dalla data di entrata in vigore del POC;
- b) elaborare e presentare al Comune la proposta di Planivolumetrico convenzionato (PPC) del comparto entro 12 mesi dall'assegnazione dell'esito della procedura di cui al punto precedente. Le Parti convengono che tale termine potrà peraltro essere concordemente modificato e quindi prorogato con specifico nulla-osta del Comune per sopraggiunti e motivati impedimenti;
- c) sottoscrivere la convenzione del PPC entro 12 mesi dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PPC dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della Determina Dirigenziale di approvazione del PPC.

In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.

2. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito dal 1° comma dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

Art. 7 - Garanzie

- 1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegna al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), pari al 10% % del valore forfettariamente stimato per le aree di cessione destinate ad attrezzature e spazi collettivi e e delle altre opere pubbliche e contributi di cui al precedente art. 3, per un importo di Euro 15.000,00.
- 2. Tale fideiussione dovrà essere prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 C.C.
- 3. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PPC, la fideiussione prestata sarà sostituita o integrata dalle fideiussioni relative all'attuazione del PPC.

ART. 8 - Inadempimenti e penali

1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi e ai termini stabiliti al precedente art. 6, è previsto quanto segue:

28/02/2014 7

- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale, conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota, purchè tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;
- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art. 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- c) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lettera a) procedura concorsuale per la progettazione dell'area e b)- elaborazione e presentazione di PPC nei termini stabiliti - l'escussione della fideiussione nonché l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lettera b) sottoscrizione della convenzione del PPC nei termini stabiliti comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC.
- 2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo accede, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.
- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.

4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente Atto di Accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.
- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:

Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà;

Allegato 2) Scheda norma dell'intervento n. ACS1-2 - Sede ex ACI.

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 12 - Privacy

- 1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
- 2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Art. 13 - Norme finali

Le Parti convengono che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

| Per il Comune di Reggio | Emilia |
|-------------------------|--------|
| Ing. Maria Sergio | |
| | |



Per Automobile Club Reggio Emilia

Sig. Marco Franzoni

firma) PESIDENTE

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 comma 2 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per Automobile Club Reggio Emilia

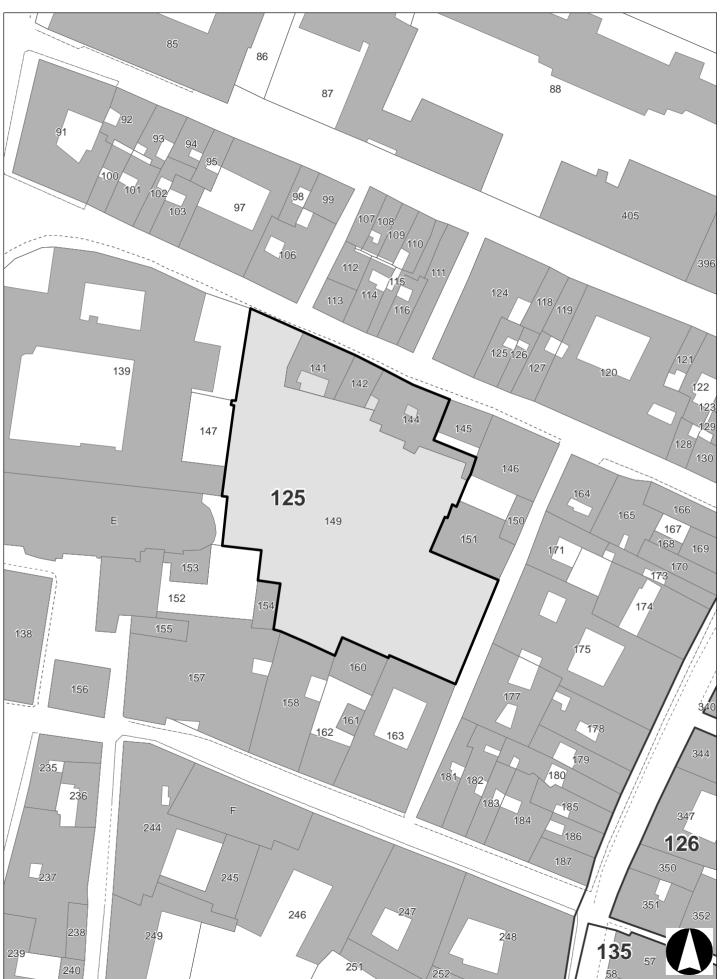
Sig. Marco Franzoni

(firma)

UTOMOBILE CLIB REGGIO EMILIA

Ing. MARTO FRANZONI

Codice scheda: ACS1-2 scala 1:1.000



Codice scheda: ACS1-2

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------------------|
| 125 | 141 | 7 | | 1 | 1 | 00149520355 | AUTOMOBILE CLUB DI REGGIO EMILIA |
| 125 | 142 | 1 | | 1 | 1 | 00149520355 | AUTOMOBILE CLUB DI REGGIO EMILIA |
| 125 | 142 | 2 | | 1 | 1 | 00149520355 | AUTOMOBILE CLUB DI REGGIO EMILIA |
| 125 | 144 | 9 | | 1 | 1 | 00149520355 | AUTOMOBILE CLUB DI REGGIO EMILIA |
| 125 | 149 | | 3.884 | 1 | 1 | 00149520355 | AUTOMOBILE CLUB DI REGGIO EMILIA |

Scheda POC ACS1-2

Sede ex ACI

AGS1-2

AR 9-2

Proprietari/proponenti: AUTOMOBILE CLUB REGGIO EMILIA

Foglio: 125 - Mappali: 141, 142, 144, 149

Descrizione

Attuazione di porzione del centro storico individuata dal PSC come "Porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000", in cui programmare interventi non strettamente conservativi e operazioni di riordino e qualificazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi collettivi. _Art. 5.3 NA del PSC

Usi e potenzialità edificatorie -

| Superficie territoriale ricadente in Città stor | ica |
|---|----------|
| e soggetta a riqualificazione | 4.529 mq |

Superficie Complessiva (SC) esistente 2.469 mq
di cui edificio Boeri (ex ACI) 1.372 mq

edificio da demolire/ricostruire 1.097 mq

Posti auto 202

DESTINAZIONE D'USO: residenza, terziario-direzionale

ACS1-2

Superficie territoriale 4.529 mq

Superficie Complessiva (SC)

di cui edificio Boeri 1.372 mq

edificio da demolire/ricostruire secondo parametri planivolumetrici 1.097 mq possibilità di incremento del 20% Sc in locali interrati per locali tecnici, depositi e magazzini

2.469 mg

Posti auto ca.200

USI PREVISTI: funzioni di servizio e terziarie_usi b (commerciale - terziario - direzionale attività di parcheggio)

Analisi di contesto

L'ambito di riqualificazione dovrà prevedere il riordino e la rigenerazione urbana del contesto edilizio compreso tra Palazzo San Francesco e via Nacchi. Attraverso la predisposizione di un concorso di idee definito in collaborazione con l'Amministrazione dovranno essere raccolte suggestioni e concept per la riqualificazione urbana dell'area in oggetto. L'intervento riguarda l'isolato composto da tre immobili lungo via Secchi e il retrostante parcheggio esterno con autorimessa interrata, tutti di proprietà ACI.

Il progetto dovrà articolarsi nella riqualificazione energetica e architettonica dell'edificio Boeri, (bene individuato di interesse architettonico dall'IBC), da destinare a funzioni commerciali e direzionali su tre piani (terra, piano primo, secondo e terzo + interrato) e per quanto riguarda i due immobili limitrofi posti lungo via Secchi, individuati dal RUE in ristrutturazione edilizia conservativa, ma individuati nel PSC quale ambito di riqualificazione per azioni qualificanti il tessuto edilizio della città storica, il progetto potrà prevederne la ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione (categoria 3C - demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici), cambio d'uso e riqualificazione degli spazi esterni.

Contributi

Destinato ad Edilizia Residenziale Sociale

non previsto

Opere

requisiti per la realizzazione dell'intervento

La riconversione delle attività esistenti e il riutilizzo di contenitori dismessi o sottoutilizzati garantirà un incremento delle relazioni economiche ed un accrescimento della capacità attrattiva di via Secchi, che verrà valorizzata non solo come sistema urbano commerciale, ma anche come asse di collegamento con il Polo della Cultura e del Sapere.

Il progetto di recupero, dovrà integrarsi con l'area retrostante il fabbricato ex Aci, oggi destinata a parcheggio esterno, prevedendone un ridisegno che incrementi le aree destinate a spazio pubblico e a verde, anche con diminuzione del numero dei posti di parcamento.

La proposta, pertanto, dovrà intervenire sulle aree cortilive contigue al Palazzo San Francesco, storicamente delimitate dalla recinzione esistente: in tale modo si attuerà un'azione di integrazione con le aree del polo museale, garantendo qualità e continuità fisica e relazionale con la città pubblica, valorizzandone gli spazi aperti e incrementandone il loro utilizzo.

L'intervento dovrà dunque prevedere:

- a. riqualificazione urbana del piazzale retrostante al fabbricato ex Aci, prevedendone un ridisegno che incrementi le aree destinate a spazio pubblico e a verde;
- b. valorizzazione ed integrazione con lo spazio aperto e le aree cortilive di Palazzo San Francesco, garantendo continuità fisica e relazionale con gli spazi del polo museale;
- c. minimizzazione della funzione a parcamento delle aree scoperte individuando quale destinazione preminente dello spazio aperto quella di luogo della socialità e della funzione pubblica;
- d. attenzione alla qualità della progettazione architettonica degli edifici e degli spazi aperti.

I Progetti dovranno essere corredati dalle Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni.

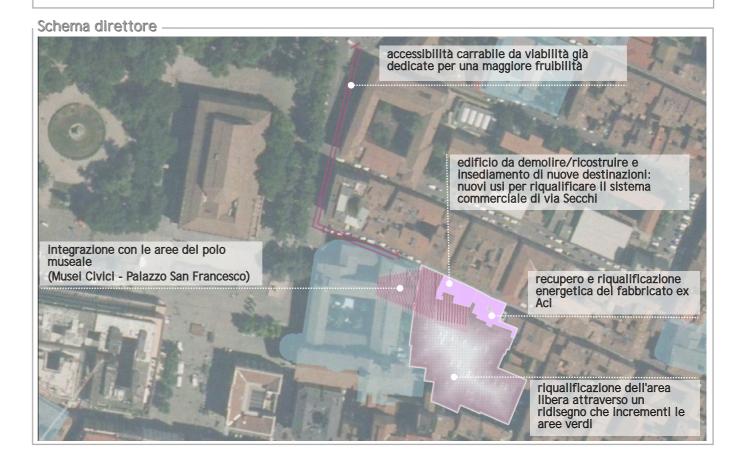
In fase di PPC dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Condizioni e modalità di attuazione

PPC (Progetto Planivolumetrico Convenzionato).

Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Il progetto potrà essere anche sviluppato per stralci funzionali, a seguito di un masterplan complessivo.



AUC3-2 - Cella - via Svezia

| Comune | di | Reggio | Emilia |
|--------|----|--------|---------------|
|--------|----|--------|---------------|

POC 2013-2018

Atto di Accordo ex art. 18 L.R.20/2000

42100 Reggio Emilia 0522.305122 - Fax 0522.934705

C.F.A) IVH 02181360351

ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

L'anno 2014, il giorno 04 del mese di marzo, in Reggio Emilia, presso la sede del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana del Comune in Via Emilia San Pietro 12,

TRA

il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: Comune)

E

- Oppido Giuseppe nato a Cutro il 02/11/1960 codice fiscale PPDGPP60S02D236D, residente a Reggio Emilia via G.Vico n.64/4;
- Oppido Domenica nata a Cutro il 22/10/1961 codice fiscale PPDDNC61R62D236H, residente a Reggio Emilia via Cimabue n.14;
- Oppido Antonio nato a Cutro il 11/02/1964 codice fiscale PPDNTN64B11D236H residente a Reggio Emilia via G.Vico n.64/7;
- Oppido Rosa Maria nata a Cutro il 20/02/1966 codice fiscale PPDRMR66B60D236B, residente a Reggio Emilia via Cimabue n.18;
- Oppido Filomena nata a Cutro il 25/06/1968 codice fiscale PPDFMN68H65D236Q, residente a Reggio Emilia via Cimabue n.20;
- Oppido Carmelina nata a Cutro il 12/10/1970 codice fiscale PPDCML70R52D236N, residente a Reggio Emilia via Cimabue n.12;
- Oppido Gaetano nato a Crotone il 20/09/1974 codice fiscale PPDGTN74P20D122R, residente a Reggio Emilia via G.Vico n.64/5;
- Oppido Salvatore Domenico nato a Crotone il 08/05/1978 codice fiscale PPDSVT78E08D122F, residente a Reggio Emilia via G.Vico n.64/6;
- la Società OPPIDO SAS di Oppido Vincenzo &Co con sede in Reggio Emilia Partita IVA 02181360351 in persona del Legale Rappresentante Sig. Oppido Vincenzo, nato a Cutro il 06/04/1937, codice fiscale PPDVCN37D06D236W, residente a Reggio Emilia via G.Vico n.68/4;

(d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: Soggetti attuatori)

Lico Bonda

Premesso che:

- la Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000 prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC, stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

Precisato che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con deliberazione di Giunta Comunale PG n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale PG n. 11867/62, in data 10/04/2013, sono stati approvati i seguenti documenti:
 - "Schema di Atto d'Accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.F 20/2000;
 - "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuatori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000;
- tra gli elaborati costitutivi del POC è stato inserito, nell'elaborato PO.3.1, l'accordo preliminare tra il Comune di Reggio Emilia ed i Soggetti attuatori come sopra rappresentati, sottoscritto in data 17/09/2013, con PS n.66201;
- l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.

Precisato inoltre che:

- i Soggetti attuatori sono proprietari (o possiedono titolo valido in qualità di detentori di diritti reali) di alcune aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) meglio di identificate come segue:
 - Oppido Giuseppe nato a Cutro il 02/11/1960 codice fiscale PPDGPP60S02D236D, residente a Reggio Emilia via G.Vico n.64/4;

Office Countries More Moure

to Komine

Other College

- Oppido Domenica nata a Cutro il 22/10/1961 codice fiscale PPDDNC61R62D236H, residente a Reggio Emilia via Cimabue n.14;
- Oppido Antonio nato a Cutro il 11/02/1964 codice fiscale PPDNTN64B11D236H, residente a Reggio Emilia via G.Vico n.64/7;
- Oppido Rosa Maria nata a Cutro il 20/02/1966 codice fiscale PPDRMR66B60D236B, residente a Reggio Emilia via Cimabue n.18;
- Oppido Filomena nata a Cutro il 25/06/1968 codice fiscale PPDFMN68H65D236Q, residente a Reggio Emilia via Cimabue n.20;
- Oppido Carmelina nata a Cutro il 12/10/1970 codice fiscale PPDCML70R52D236N, residente a Reggio Emilia via Cimabue n.12;
- Oppido Gaetano nato a Crotone il 20/09/1974 codice fiscale PPDGTN74P20D122R, residente a Reggio Emilia via G.Vico n.64/5;
- Oppido Salvatore Domenico nato a Crotone il 08/05/1978 codice fiscale PPDSVT78E08D122F, residente a Reggio Emilia via G.Vico n.64/6;
- la Società OPPIDO SAS di Oppido Vincenzo &Co con sede in Reggio Emilia Partita IVA 02181360351 in persona del Legale Rappresentante Sig. Oppido Vincenzo, nato a Cutro il 06/04/1937, codice fiscale PPDVCN37D06D236W, residente a Reggio Emilia via G.Vico n.68/4;

sono proprietari dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 62-64 Mappali n. 521-524-489-48;

- dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambito Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP), e precisamente quale Area per integrazione del sistema dei servizi (art. 3.2 NA del PSC);
- a seguito dell'avviso pubblico, i Soggetti attuatori hanno presentato al Comune una proposta di intervento, acquisita agli atti al n. 66024 di PS, perché venga inserita nella programmazione del POC;
- i Soggetti Attuatori hanno provveduto al pagamento della somma di € 800 quale rimborso forfettario dei costi relativi all'istruttoria del POC, così come richiesto dall'Amministrazione Comunale.

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione del comparto attuativo (oppure dell'area oggetto di intervento) da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;

in Opto Country Office from Mon

- la proposta così come modificata, nell'ambito delle osservazioni e del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

- 1. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nella programmazione del primo Piano Operativo Comunale dell'intervento proposto dai Soggetti attuatori e identificato catastalmente al Foglio n. 62-64 Mappali n. 521-524-489-48 (Allegato 1 al presente accordo) come da Scheda norma dell'intervento n. AUC3-2- Cella-via Svezia (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per l'attuazione.
- 2. Oggetto del presente accordo è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con i Soggetti attuatori, i quali con la sottoscrizione del presente atto li accettano espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'Allegato 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.

Art. 3 - Impegni dei Soggetti attuatori

- 1. I Soggetti attuatori ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
- 2. All'atto del primo trasferimento, ad opera dei Soggetti attuatori, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Oppide Chamine

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica dei Soggetti attuatori relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dai Soggetti attuatori al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte dei Soggetti attuatori o dei loro aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- 3. I Soggetti attuatori, così come individuato nelle premesse del presente atto, dichiarano di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. I Soggetti attuatori si impegnano in particolare:
- a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti, con le prestazioni delle connesse garanzie finanziarie;
- a elaborare e presentare al Comune il **PPC** relativo al comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie territoriale del **PPC** di **7.539 mq** e relativi parametri così come definito da PSC e POC;
 - b) superficie complessiva di **800 mq** per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti ai Soggetti attuatori in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.2 comma 4 del PSC;
 - c) superficie complessiva di 2.419 mq per la realizzazione di dotazioni territoriali per attività sanitarie e assistenziali o per attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base da convenzionare con l'Amministrazione Comunale afferente a 3.455 mq di Sf;
 - d) omissis;
 - e) tutte le aree facenti parte del comparto, da cedere gratuitamente al Comune per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) ovvero da realizzare quali opere private ad uso pubblico e per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) e per le dotazioni ecologico-ambientali; fra queste dovranno comunque essere comprese le aree individuate per tale destinazione nella planimetria di cui all'Allegato 2.
- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. I Soggetti attuatori si impegnano infine sin d'ora ad effettuare il frazionamento e a cedere gratuitamente al Comune (o ad altri da questo indicato) ovvero a mantenere quali aree private ad uso pubblico, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PPC,

de Domenie

La framen

hiele South

ovvero in data successiva stabilita dal Comune e fissata nella convenzione stessa, ovvero anticipatamente qualora per motivi di interesse pubblico il Comune ne faccia richiesta:

- omissis;
- tutte le aree di cui al precedente comma 4 punto e).
- a formalizzare l'acquisto della proprietà dell'area relativa al collegamento viario con via Svezia, previsto nell'Allegato 2, così come pattuito nella scrittura privata tra le proprietà Oppido e Dolci, in data 28/02/2014, e in atti al servizio pianificazione.
- 6. I Soggettl attuatorl si impegnano inoltre:
- A) per le opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico dei Soggetti attuatori, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia:

a presentare, entro i tempi definiti in sede di convenzione urbanistica del PPC, il progetto delle opere pubbliche di interesse generale concordato con l'Amministrazione Comunale, in quanto concorrenti alla sostenibilità del nuovo insediamento, specificatamente descritte nell'Allegato 2, e a realizzare a propria cura e a proprie spese le suddette opere pubbliche, secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., qualora applicabili.

Per motivi di interesse pubblico dovuti alla necessità di acquisire in via anticipata l'area destinata a dotazioni territoriali, entro 18 mesi dall'entrata in vigore del POC e comunque non oltre 30 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della Determina Dirigenziale di approvazione del PPC, i Soggetti attuatori dovranno cedere gratuitamente all'accomune di Reggio Emilia le suddette aree anche in via anticipata rispetto alla stipula della relativa convenzione e rispetto alle rimanenti aree per opere di urbanizzazione, così come previsto nell'Allegato 2, garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrate) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

- B) omissis
- C) omissis

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

1. A fronte degli impegni assunti dai Soggetti attuatori, il Comune si impegna a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per la porzione si impegna a sottoporre il presente accordo.

Lawring Office Comerce

Sold States

individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie di **7.539 mq**, siano attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.

- 2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di 3.219 mq di Sc, di cui:
 - **800 mq** di Sc per diritti edificatori spettanti ai Soggetti attuatori firmatari del presente accordo, in applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.2 comma 4 del PSC, **per destinazione d'uso residenziale**;
 - 2.419 mq di Sc, per la realizzazione e gestione convenzionata con l'Amministrazione Comunale di dotazioni territoriali per attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.
 - Sono ammessi usi complementari (a2-b2-b10.4) per massimo 30% Sc totale.
 - l'individuazione della tipologia di dotazioni territoriali di cui al capoverso precedente verrà effettuata di concerto con i servizi competenti dell'Amministrazione Comunale e con il contributo degli enti territoriali.
- Art. 5 Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamentoattrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali
- 1. Sono a carico dei Soggetti attuatori o loro aventi causa le spese per il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche necessarie all'intervento e specificate nell'Allegato 2, nonché i costi di realizzazione delle stesse.
- 1. Le Parti convengono che in sede di convenzione urbanistica del PPC verranno puntualmente disciplinati gli obblighi a carico dell'attuatore riguardanti le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero l'assunzione degli oneri derivanti dalla mitigazione degli impatti determinati dall'intervento, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e agli obiettivi di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, così come definiti dall'Allegato 2.
- 2. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia anche in riferimento al codice dei contratti pubblici.

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'Atto di Accordo

- 1. I Soggetti attuatori si impegnano a:
- a) elaborare e presentare al Comune il **PPC** entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del POC, eventualmente prorogabili di ulteriori 6 mesi qualora ne venga fatta espressa e motivata richiesta per sopraggiunti impedimenti;
- b) sottoscrivere la convenzione del **PPC** entro 12 mesi dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della Determina Dirigenziale di approvazione del **PPC**.
- c) Elaborare e presentare al Comune contestualmente al PPC e comunque non oltre 12 mesi dalla data di entrata in vigore del POC, il progetto relativo alla realizzazione di dotazioni territoriali per attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base;

to fileming office cone

Miso Mose Moure

In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte dei Soggetti attuatori quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.

2. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito dal 1° comma dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

Art. 7 - Garanzie

- 1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, i Soggetti attuatori, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegnano al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), di € 11.056 pari al 10% del valore forfettariamente stimato per le aree di cessione destinate ad attrezzature e spazi collettivi e delle altre opere pubbliche e contributi di cui al precedente art. 3.
- 2. Tale fideiussione dovrà essere prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 del C.C.
- 3. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al **PPC** e alla cessione gratuita al Comune delle aree di cui all'art. 3 comma 5, la fideiussione prestata sarà sostituita o integrata dalle fideiussioni relative all'attuazione del **PPC**.

Art. 8 - Inadempimenti e penali

- 1. In caso di inadempimento da parte dei Soggetti attuatori agli obblighi e ai termini stabiliti al precedente art. 6, è previsto quanto segue:
- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota, purchè tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;
- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art. 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- c) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lettera a) elaborazione e presentazione di **PPC** nei termini stabiliti e c)- comporterà l'escussione della fideiussione nonché l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo:
- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lettera b) sottoscrizione della convenzione del **PPC** nei termini stabiliti comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese;

hielo Civilla &

(

successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC.

2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico dei Soggetti attuatori o loro successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per i Soggetti attuatori dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.
- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.
- 4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione disposizioni dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente Atto di Accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.
- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:
- Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà; Allegato 2) Scheda norma dell'intervento n. **AUC3-2- Cella-via Svezia**.

(

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 12 - Privacy

- 1. I Soggetti attuatori prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
- 2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Art. 13 - Norme finali

Le Parti convengono che gli impegni assunti dai Soggetti attuatori con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

| Per il Comune di | Reggio Emilia |
|-------------------|---------------|
| Ing. Maria Sergio |) |
| - | |
| (firma) | |

Per il Sig.

Oppido Giuseppe

Per il Sig.ra

Oppido Domenica

(firma) Up do Domeno

Per il Sig.

Oppido Antonio

(firma) [[16] [] [] []

Per il Sig.ra

Oppido Rosa Maria

(firma) Op to have (More

Per il Sig.ra

Oppido Filomena

(firma) Oppido Thomana

Per il Sig.ra

Oppido Carmelina

(firma) Off Careely

Per il Sig.

Oppido Gaetano

(firma) _

Per il Sig.

Oppido Salvatore Domenico

(firma) Office Done

Per la Società OPPIDO SAS di Oppido Vincenzo &Co

Sig. Oppido Vincenzo

OPPIDO s.a.s.

Ma Brigata Roggio, 63 - 42100 Reggio Emilia Tel 0522.306122 - Fax 0522.934705

C.F./P. IVA 02181360351

I Soggetti attuatori dichiarano sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 comma 2 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Sig.

Oppido Giuseppe

(firma) Offico Giuff

Per il Sig.ra

Oppido Domenica

Per il Sig.

Oppido Antonio

Per il Sig.ra

Oppido Rosa Maria

Per il Sig.ra

Oppido Filomena

Per il Sig.ra

Oppido Carmelina

Per il Sig.

Oppido Gaetano

Per il Sig.

Oppido Salvatore Domenico

Per la Società OPPIDO SAS di Oppido Vincenzo &Co

Sig. Oppido Vincenzo

(firma)_ di Oppido Vincenzo & C.

Via Brigata Reggio, 63 - 42100 Reggio Emilia Tel 0522.306122 - Fax 0522.934705

C.F./P. IVA 02181360351

Spett.le Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Reggio Emilia

COMUNICAZIONE

Spett.le Comune di Reggio Emilia, i sottoscritti:

- Dolci Mauro nato a Reggio Emilia il 24/08/1942 codice fiscale DLCMRA42M24H223A, residente a Reggio Emilia via Svezia n.20;
- Dolci Massimo nato a Reggio Emilia il 29/10/1969 codice fiscale DLCMSM69R29H223F, residente a Reggio Emilia via Svezia n.20;
- Oppido Giuseppe nato a Cutro il 02/11/1960 codice fiscale PPDGPP60S02D236D, residente a Reggio Emilia via G.Vico n.64/4;
- Oppido Domenica nata a Cutro il 22/10/1961 codice fiscale PPDDNC61R62D236H, residente a Reggio Emilia via Cimabue n.14;
- Oppido Antonio nato a Cutro il 11/02/1964 codice fiscale PPDNTN64B11D236H, residente a Reggio Emilia via G.Vico n.64/7;
- Oppido Rosa Maria nata a Cutro il 20/02/1966 codice fiscale PPDRMR66B60D236B, residente a Reggio Emilia via Cimabue n.18;
- Oppido Filomena nata a Cutro il 25/06/1968 codice fiscale PPDFMN68H65D236Q, residente a Reggio Emilia via Cimabue n.20;
- Oppido Carmelina nata a Cutro il 12/10/1970 codice fiscale PPDCML70R52D236N, residente a Reggio Emilia via Cimabue n.12;
- Oppido Gaetano nato a Crotone il 20/09/1974 codice fiscale PPDGTN74P20D122R, residente a Reggio Emilia via G.Vico n.64/5;
- Oppido Salvatore Domenico nato a Crotone il 08/05/1978 codice fiscale PPDSVT78E08D122F, residente a Reggio Emilia via G.Vico n.64/6;
- la Società OPPIDO SAS di Oppido Vincenzo & Co con sede in Reggio Emilia Partita IVA 02181360351 in persona del Legale Rappresentante Sig. Oppido Vincenzo, nato a Cutro il 06/04/1937, codice fiscale PPDVCN37D06D236W, residente a Reggio Emilia via G.Vico n.68/4;

(d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione: Soggetti sottoscriventi)

COMUNICANO

Che in data 28/02/2014 hanno concordato una modifica all'accordo del 30/11/2011 relativo all'accesso da Via Svezia alle aree identificate catastalmente al Comune di Reggio Emilia, Foglio 64 Mappali 48 (parte)-179 (parte) -139 (parte)-138 (parte) e Foglio 62 Mappali 489 (parte).

Tale accordo verrà redatto e sottoscritto in forma definitiva entro e non oltre il 15/03/2014.

I Sig.ri Dolci Mauro e Dolci Massimo autorizzano la realizzazione sui mappali 138-139-179 del foglio 64 del futuro accesso che avverrà da Via Svezia, per permettere la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche (strade, parcheggi, infrastrutture e quant'altro necessario) al servizio delle proprietà dei soggetti sottoscriventi.

Tutto ciò premesso, i soggetti sottoscriventi comunicano a Codesta Amministrazione che

AUTORIZZANO

I Sig.ri Oppido Giuseppe, Oppido Domenica, Oppido Antonio, Oppido Rosa Maria, Oppido Filomena, Oppido Carmelina, Oppido Gaetano, Oppido Salvatore Domenico, la Società OPPIDO SAS di Oppido Vincenzo &Co a rientrare nel 1° POC usufruendo dell'accesso indicato nella tavola progettuale redatta dal Comune (che si allega) e nella stessa indicato con colore blu scuro.

Si allega stralcio di planimetria redatta su base catastale con evidenziato in colore verde il percorso della strada sopraddetta su terreno di proprietà Dolci Massimo e Mauro, ed in colore giallo il percorso della strada sopraddetta su terreno di proprietà famiglie Oppido.

Costruzioni soggetti sottoscriventi comunicano inoltre che gli stessi avranno intenzione di aderire al 2°, 63-42 **2006 ggir Buille**riori richieste.

22 Fax 0522.934705 01738560356 ese di R.E. 129764

In fede

Per il Sig.

Dolci Mauro

Per il Sig.

Dolci Massimo

Per il Sig.

Oppido Giuseppe

Per la Sig.ra

Oppido Domenica

(firma) Oppielo Donenica

Per il Sig. Oppido Antonio icenzo & C. 42100 Reggio Emilia Fax 0522.939708 Sig.ra 18136035 Oppido Rosa Maria Per la Sig.ra Oppido Filomena Per la Sig.ra Oppido Carmelina Per il Sig. Oppido Gaetano Per il Sig. Oppido Salvatore Domenico Per la Società OPPIDO SAS di Oppido Vincenzo &Co Sig. Oppido Vincenzo di Oppido Vincenzo & C. Brigata Beggio, 63 - 42100 Reggio Emilia Tel 0522.306122 - Fax 0522.934705 C.F./P. IVA 02181360351 I tecnici incaricati Ing. Maurizio Trizzino Geom. Pier Antonio Moscatelli



ULTERIORI REQUISITI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO La progettazione attuativa dell'intervento dovrà rispettare le seguenti indicazioni:

a. Allineamento degli edifici sia residenziali privati che a funzione pubblica, al tessuto estsente: le nuove costruzioni residenziali devono conformarsi alla tipologia edilizia esistente nell'ambito contiguo

b. Nella progettazione delle dotazioni territoriali, si mantenga un'attenzione verso il territorio agricolo, concentrando l'edificazione il più possibile in adiacenza al territorio urbanizzato a est, l'area a parcheggio a nord dell'intervento e a sud lo spazio verde fruibile

SISTEMA PUBBLICO

accessibilità



area a dotazioni territoriali: attrezzature sanit**arie** generali



STRALCIO FUNZIONALE

| | | 5.742 | |
|---|---------------------------|-------------------------|----------------------|
| 30% St | 46% St | | 24% St |
| 2.287 | 3.455 | | 1.797 |
| Sf (Sedime edificabile e verde ecologico) | Sf dotazioni territoriali | Totale sedime edificato | Wabitità e parcheggi |

74% St

100%

7.539

TOTALE

DO 5.a.s.

2 Vincenzo 62.934205

1 - Fax 0522.934205

02181366351

SOSTEMBLITA

DELLE RETI

FOTOVOLTAICO

DELL'INTERVENTO

E' opportuno compattare ('edifficato per l'imperneabilizzazione el L'onsumo di suolo.

limitare

L'intervento dovrà essere inserito nel contesto paesaggistico/ambientale esistente:
a. reclinico pancheggi: usare l'allegato D alle NTA dei RUE el inserial dei RUE el

a. recinzioni e parcheggi: usare l'allegato D alte NTA det RUE
"Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla vabilità rurale storica minore" (recinzioni, materiali aree cortilive e percorsi d'accesso....), mitigare l'impatto visivo, parcheggi permeabili;

 inserimento paesaggistico della nuova viabilità con filare alberato che lasti dei varchi verso l'agricolo;
 alta qualità architettonica anche per i fronti edificati verso il territorio agricolo. Il progetto deve perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa auche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:

onsumo di risorse e fabbisogno energetico:
a. acque reflue: rispettare il principio dell'invarianza idraulica, valutare se recuperare le acque meteoriche per usi non pregiati;

 b. misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO2e tra cui scegliere:

Tot %

Tot ma

mq

Implanto terrific composto da pompa di calore associato ad implanto fotovoltatoro edifici residenziali almeno in classe B e dotati di almeno 2 kWp di fiva di unità immobiliare; complesso a servizi dotato di ameno 46 kWp di fiv, acquisto di crediti volontari di carbonio pari a 69,784 (£1,224 residenza - £6.550 attri usi;

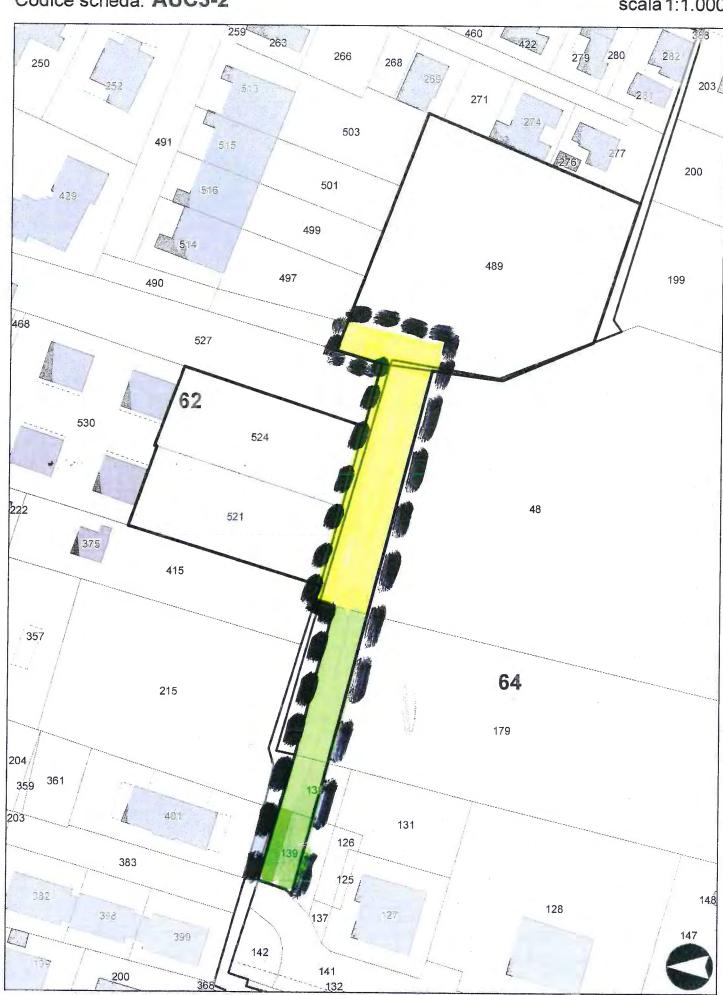
attil 1931, attil

carbonio pari a 68.582 (6936 residenza - 67.646 altri usi);
- altre soluzioni equivalenti, che garantiscano l'impatto 'zero' in termini di emissioni di CO2e come previsto dalle NA del POC.

In fase di PPC dovranno essere presentati il progetto del verdà, l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraufica ed il bilancio energetico, che sarà più dettegliato in fase attuativa, quando, in considerazione delle reali scelte impiantistiche de dell'izle e delle mitigazioni attuate, dovrà essere attestato l'impatto 'zero'.

Codice scheda: AUC3-2

scala 1:1.000



Planimetria elaborata su base catastale aggiornata a maggio 2013

scala 1:1.000

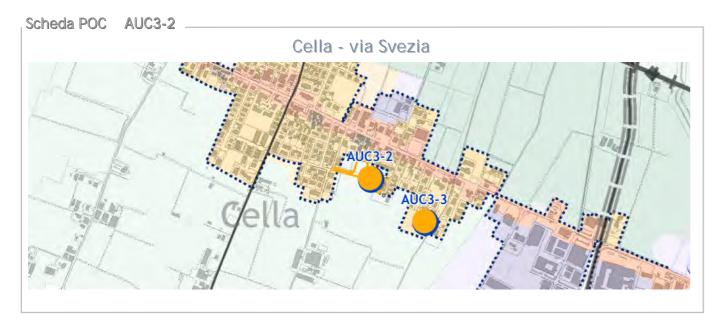
Codice scheda: AUC3-2

Planimetria elaborata su base catastale aggiornata a maggio 2013

Codice scheda: AUC3-2

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 62 | 489p | | | 1 | 8 | PPDCML70R52D236N | OPPIDO CARMELINA |
| 62 | 489p | | | 1 | 8 | PPDRMR66B60D236B | OPPIDO ROSA MARIA |
| 62 | 489p | | | 1 | 8 | PPDDNC61R62D236H | OPPIDO DOMENICA |
| 62 | 489p | | 3.617 | 1 | 8 | PPDSVT78E08D122F | OPPIDO SALVATORE DOMENICO |
| 62 | 489p | | 3.017 | 1 | 8 | PPDGTN74P20D122R | OPPIDO GAETANO |
| 62 | 489p | | | 1 | 8 | PPDNTN64B11D236H | OPPIDO ANTONIO |
| 62 | 489p | | | 1 | 8 | PPDGPP60S02D236D | OPPIDO GIUSEPPE |
| 62 | 489p | | | 1 | 8 | PPDFMN68H65D236Q | OPPIDO FILOMENA |
| 62 | 521 | | 1.108 | 1 | 1 | 02181360351 | OPPIDO S.A.S. DI OPPIDO VINCENZO E C. |
| 62 | 524 | | 1.062 | 1 | 1 | 02181360351 | OPPIDO S.A.S. DI OPPIDO VINCENZO E C. |
| 64 | 48p | | | 1 | 8 | PPDCML70R52D236N | OPPIDO CARMELINA |
| 64 | 48p | | | 1 | 8 | PPDRMR66B60D236B | OPPIDO ROSA MARIA |
| 64 | 48p | | | 1 | 8 | PPDDNC61R62D236H | OPPIDO DOMENICA |
| 64 | 48p | | 21.592 | 1 | 8 | PPDSVT78E08D122F | OPPIDO SALVATORE DOMENICO |
| 64 | 48p | | | 1 | 8 | PPDGTN74P20D122R | OPPIDO GAETANO |
| 64 | 48p | | | 1 | 8 | PPDNTN64B11D236H | OPPIDO ANTONIO |
| 64 | 48p | | | 1 | 8 | PPDGPP60S02D236D | OPPIDO GIUSEPPE |
| 64 | 48p | | | 1 | 8 | PPDFMN68H65D236Q | OPPIDO FILOMENA |
| 64 | 138p | | 232 | 1 | 2 | DLCMSM69R29H223F | DOLCI MASSIMO |
| 64 | 138p | | 202 | 1 | 2 | DLCMRA42M24H223A | DOLCI MAURO |
| 64 | 139p | | | 1 | 2 | DLCMSM69R29H223F | DOLCI MASSIMO |
| 64 | 139p | | | 1 | 2 | DLCMRA42M24H223A | DOLCI MAURO |
| 64 | 139p | | 211 | 1 | 2 | DLCMSM69R29H223F | DOLCI MASSIMO |
| 64 | 139p | | 211 | 1 | 2 | DLCMRA42M24H223A | DOLCI MAURO |
| 64 | 139p | | | 1 | 2 | DLCMSM69R29H223F | DOLCI MASSIMO |
| 64 | 139p | | | 1 | 2 | DLCMRA42M24H223A | DOLCI MAURO |
| 64 | 179p | | | 1 | 2 | DLCMSM69R29H223F | DOLCI MASSIMO |
| 64 | 179p | | | 1 | 2 | DLCMRA42M24H223A | DOLCI MAURO |
| 64 | 179p | | 10.960 | 1 | 2 | DLCMSM69R29H223F | DOLCI MASSIMO |
| 64 | 179p | | 10.500 | 1 | 2 | DLCMRA42M24H223A | DOLCI MAURO |
| 64 | 179p | | | 1 | 2 | DLCMSM69R29H223F | DOLCI MASSIMO |
| 64 | 179p | | | 1 | 2 | DLCMRA42M24H223A | DOLCI MAURO |

p = solo parte del mappale è interessato dall'intervento. La superficie catastale riportata invece è dell'intero mappale



Descrizione

Attuazione di ambito individuato dal PSC come "Area per integrazione del sistema dei servizi" e dal Piano dei Servizi come "occasione per l'insediamento di attività atte al completamento del sistema dei servizi di base, attraverso il meccanismo della perequazione, in cessione gratuita".

_Art. 3.2 NA del PSC

Ar = 4 arbusti/100 mg

Assetto catastale

AUC3-2

Superficie territoriale (ST)

Cuparfiala complessive (CC)



7.539 mg

000 ---

Usi e potenzialità edificatorie

| Superficie fondiaria (SF) residenziale contigua al territorio urbanizzato (AUC3) | strettamente 2.287 mq |
|--|-----------------------------|
| UF max AUC3 Superficie complessiva (SC _{AUC3}) | 0,36 mq/mq 823 mq |
| Ip (min 30%) Numero massimo piani fuori terra | 686 mq 3 |
| Superficie fondiaria (SF) ad integrazione o servizi | del sistema dei 3.455 mq |
| UF max dotazioni territoriali (DOT) Superficie complessiva (SC _{DOT}) | 0,7 mq/mq 2.419 mq |
| ST per viabilità locale privata ad uso pubbl | ico 1.797 mq |
| A = 2 alberi/100 mq | |

DESTINAZIONE D'USO: residenza, dotazioni territoriali

| | Superficie complessiva (SC _{AUC3}) | 800 mq |
|----|--|------------------------------------|
| | lp (min 30%) Numero massimo piani fuori terra | 686 mq 3 |
| ei | USI PREVISTI: Art. 4.2.2 NA del RUE comma 1, limita a1 | atamente uso |
| | Superficie complessiva (SC _{DOT}) | 2.419 mq |
| | lp (min 40%) | 1.382 mq |
| | USI PREVISTI: b15 attività sanitarie ed assist attività di interesse collettivo di tipo civile e attiv di base USI REGOLATI: a2, b2, b10.4 strettamente comp servizio della funzione principale max 30% della SC | vità scolastiche lementare e al |
| | A = 2 alberi/100 mq Ar = 4 arbusti/100 mq (ridotti rispetto allo standard degli AUC3) | 32 46 |

La viabilità di accesso al comparto deve avvenire da via Svezia coinvolgendo aree di proprietà Dolci. I rapporti tra le parti sono state oggetto di accordo di natura privatistica condizione imprescindibile per l'attuazione dell'intervento.

Analisi di contesto



P7.1_Tutele paesaggistico - ambientali

P7.2_Tutele storico - culturali

L'area si colloca in zona agricola a Villa Cella, a margine dell'urbanizzato, e si propone a completamento del sistema locale dei servizi in applicazione del principio perequativo, per insediamento a destinazione residenziale (Tessuto urbano consolidato urbano_AUC3).

L'intervento relativo alla parte pubblica si concretizza nella realizzazione di una struttura sanitaria e assistenziale (uso b15) privata da convenzionarsi con il Comune o in alternativa di una struttura destinata ad attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base da convenzionarsi con il Comune, oltre ad attività di interesse collettivo di tipo civile (uso b10.4), in aggiunta, per un massimo del 30% della SC, uso a2, ovvero struttura con possibilità di degenza per persone autosufficienti o bisognose di assistenza modesta, persone temporaneamente in difficoltà e in momenti di transizione abitativa (padri separati, ragazze madri, coppie giovani), persone che necessitino alloggio per periodi determinati (lavoratori precari, studenti), usi regolati da convenzionarsi con l'Amministrazione.

La viabilità di accesso alla struttura ed alle unità abitative residenziali deve avvenire da via Svezia, parallela alla via Emilia, costituendosi come soluzione viabilistica alternativa all'accesso diretto sulla via Emilia anche per gli insediamenti già esistenti. La concretizzazione tra le parti per l'accesso da via Svezia è condizione indispensabile e preliminare per l'attuazione dell'intervento.

Dal punto di vista ambientale l'intervento si colloca in zona vulnerabile per le acque sotterranee (classe di infiltrazione media, ricarica falda - settore B).

Dagli studi geologico-sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, gli effetti sismici locali risultano costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico, mentre possono essere escluse amplificazioni di carattere topografico, fenomeni di liquefazione e di cedimenti post-sismici.

Tempi di attuazione e stralci funzionali -

Tempi di attuazione e stralci funzionali secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Condizioni e modalità di attuazione

PPC (Progetto Planivolumetrico Convenzionato).

Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. In fase di PPC dovrà essere predisposta una valutazione di clima acustico relativa alla compatibilità acustica della residenza per anziani con il contesto.

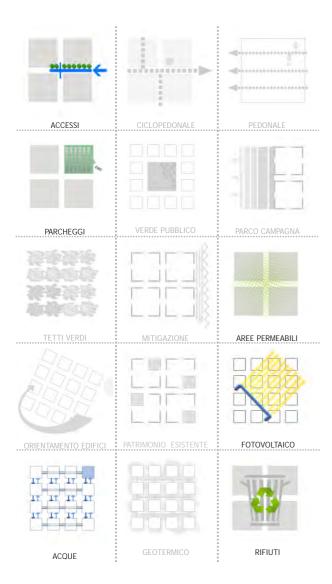
. Contributi -

Destinato ad Edilizia Residenziale Sociale

non previsto

Realizzazione di struttura privata di servizio ad uso pubblico da convenzionarsi con l'Amministrazione

RIFERIMENTI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO







STRALCIO FUNZIONALE

| | mq | % | lot mq | lot % |
|-----------------------------|-------|--------|--------|--------|
| Superficie edificabile (Se) | 2.287 | 30% ST | | |
| Dotazioni territoriali | 3.455 | 46% ST | | |
| Totale | | | 5.742 | 74% ST |
| Viabilità e parcheggi | 1.797 | 24% ST | | |
| TOTALE | | | 7.539 | 100% |

ULTERIORI REQUISITI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

La progettazione attuativa dell'intervento dovrà rispettare le seguenti indicazioni:

- a. Allineamento degli edifici sia residenziali privati che a funzione pubblica, al tessuto esistente: le nuove costruzioni residenziali devono conformarsi alla tipologia edilizia esistente nell'ambito contiguo;
- b. Nella progettazione delle dotazioni territoriali, si mantenga un'attenzione verso il territorio agricolo, concentrando l'edificazione il più possibile in adiacenza al territorio urbanizzato a est, l'area a parcheggio a nord dell'intervento e a sud lo spazio verde fruibile.
- E' opportuno compattare l'edificato per limitare l'impermeabilizzazione e il consumo di suolo.

L'intervento dovrà essere inserito nel contesto paesaggistico/ambientale esistente:

- a. usare l'allegato D alle NTA del RUE "Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore" (recinzioni, materiali aree cortilive e percorsi d'accesso,...), mitigare l'impatto visivo, massima permeabilità di parcheggi e aree cortilive;
- b. inserimento paesaggistico della nuova viabilità con filare alberato che lasci dei varchi verso l'agricolo;
- c. alta qualità architettonica anche per i fronti edificati verso il territorio agricolo;
- d. dovranno essere evitati interventi ed attività potenzialmente in grado di disperdere o veicolare sostanze inquinanti nel sottosuolo e in falda.
- Il progetto deve perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:
- a. acque reflue: rispettare il principio dell'invarianza idraulica, valutare se recuperare le acque meteoriche per usi non pregiati;
- b. misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO2e tra cui scegliere:
- impianto termico composto da pompa di calore associato ad impianto fotovoltaico: edifici residenziali almeno in classe B e dotati di almeno 2 kWp di ftv ad unità immobiliare; complesso a servizi dotato di ameno 46 kWp di ftv; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €9.784 (€1.234 residenza €8.550 altri usi);
- sistema di micro cogenerazione a metano ed impianto solare termico: edifici residenziali almeno in classe B e dotati di almeno 2 kWp di ftv ad unità immobiliare; complesso a servizi dotato di ameno 46 kWp di ftv; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €8.582 (€936 residenza €7.646 altri usi);
- altre soluzioni equivalenti, che garantiscano l'impatto "zero" in termini di emissioni di CO2e come previsto da NA del POC.

In fase di PPC e più specificamente in fase attuativa dovranno essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni. Sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n° 112 del 2 maggio 2007, l'area può essere assoggettata ad un'analisi semplificata (Il livello di approfondimento). A riguardo si veda l'allegato alla ValSAT "Approfondimenti geologico-sismici".

In fase di PPC dovranno inoltre essere presentati il progetto del verde, l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica e del coefficiente udometrico massimo ammissibile per il Diversivo Quadra Cella (preliminarmente indicato in 8 l/s*ha di ST) ed il bilancio energetico, che sarà più dettagliato in fase attuativa, quando, in considerazione delle reali scelte impiantistiche ed edilizie e delle mitigazioni attuate, dovrà essere attestato l'impatto "zero".

In fase di PPC dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preliminari preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

AUC8-1 Santa Croce - via Cocchi

| Comune di Reggio Emilia | | *************************************** |
|--|--|---|
| | | |
| POC 2013-2018 | | |
| | | |
| Atto di Accordo ex art. 18 L.R.20/2000 | | |

Male

ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

| L'anno, | il giorno | del 1 | mese di | i | n Reggio | Emilia, | presso | la sede | del S | ervizio |
|------------------|-------------|-----------|---------|-----------|-----------|----------|--------|---------|-------|---------|
| Pianificazione (| e Qualità U | rbana del | Comune | in Via Eı | nilia San | Pietro 1 | 2, | | | |

TRA

il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: "Comune")

E

la Società UNIECO soc. coop. con sede in Reggio Emilia, via Meuccio Ruini n. 10, Partita IVA 00301010351, in persona del Legale Rappresentante Sig. PINOTTI MASSIMO, nato a CORRE 9910 il 42/12/1955, codice fiscale PNT MSM 55 T12 D 0 37 Y;

(d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: "Soggetto attuatore")

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000 prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC, stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

Precisato che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con deliberazione di Giunta Comunale PG n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867, in data 10/04/2013, sono stati approvati i seguenti documenti:
 - "Schema di Atto d'Accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000;
 - "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuatori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000;
- tra gli elaborati costitutivi del POC è stato inserito, nell'elaborato PO.3.1, l'accordo preliminare tra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore come sopra rappresentati, sottoscritto in data 25/09/2013, con PS 66209;
- l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.

Precisato inoltre che:

- il Soggetto attuatore è proprietario di alcune aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) meglio identificate come segue:
 - la Società UNIECO soc. coop. è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 114 Mappali n.156, 86;
- dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambito AUC 8 e precisamente quali "aree che ospitano insediamenti produttivi da trasformare per promuovere il miglioramento dell'assetto urbano, con destinazioni prevalentemente residenziali";
- a seguito dell'avviso pubblico, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune una proposta di intervento, acquisita agli atti al n. 66165 di PS, perché venga inserita nella programmazione del POC;
- il Soggetto Attuatore ha provveduto al pagamento della somma di € 1.464,00 quale rimborso forfettario ed esaustivo dei costi relativi all'istruttoria del POC.

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione del comparto attuativo (oppure dell'area oggetto di intervento) da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle

27/02/2014 Hudi

3

dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;

- la proposta così come modificata, nell'ambito delle osservazioni e del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

- 1. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nella programmazione del primo Piano Operativo Comunale dell'intervento proposto dal Soggetto attuatore e identificato catastalmente al Foglio n. 114 Mappali n. 156, 86 (Allegato 1 al presente accordo) come da Scheda norma dell'intervento n. AUC8-1 (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per l'attuazione.
- 2. Oggetto del presente accordo è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con il Soggetto attuatore, il quale con la sottoscrizione del presente atto li accetta espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'Allegato 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.

Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore

- 1. Il Soggetto attuatore ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
- 2. All'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben

conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto attuatore relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- 3. Il Soggetto attuatore, così come individuato nelle premesse del presente atto, dichiara di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. Il Soggetto attuatore si impegna in particolare:
- a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti, con le prestazioni delle connesse garanzie finanziarie, così come meglio definito al successivo art. 7;
- a elaborare e presentare al Comune il PPC relativo al comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie territoriale del PPC di **4.601 mq** e relativi parametri così come definito da PSC e POC:
 - b) superficie complessiva di **2.064 mq** per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti al Soggetto attuatore in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC;
 - c) [non pertinente];
 - d) superficie complessiva di **293 mq** da riservare alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), con monetizzazione e trasformazione in regime di vendita convenzionata di cui al successivo comma 6 lettera B).
 - e) tutte le aree facenti parte del comparto, da cedere gratuitamente al Comune o su cui costituire servitù di uso pubblico, per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria); le aree per attrezzature e spazi collettivi (SVP), pari a 1.151 mq, saranno oggetto di totale monetizzazione.
- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. Il Soggetto attuatore si impegna infine sin d'ora ad effettuare il frazionamento e a cedere gratuitamente al Comune (o ad altri da questo indicato), contestualmente alla stipula della

7/02/2014

convenzione urbanistica del PPC, ovvero in data successiva stabilita dal Comune e fissata nella convenzione stessa, ovvero anticipatamente qualora per motivi di interesse pubblico il Comune ne faccia richiesta, le seguenti aree:

- tutte le aree di cui al precedente comma 4 lettera e); ovvero, per le aree di cui al precedente comma 4 lettera e), a costituire servitù di uso pubblico sulle stesse.

6. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre:

A) [non pertinente]

B) per l'edilizia residenziale sociale:

monetizzazione totale della quota ERS, per trasformazione della stessa da regime di affitto convenzionato, cui essa sarebbe interamente destinata, a regime di vendita convenzionata, al prezzo di € 250,00 per ogni mq di Sc, da versare in sede di rilascio del PDC di riferimento.

La vendita convenzionata dovrà poi avvenire ad un prezzo ridotto di almeno il 25% rispetto al prezzo medio di mercato (media tra i valori minimo e massimo) come definito per tipologia edilizia, stato conservativo e fascia-zona di riferimento dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e relativa all'ultimo aggiornamento temporale disponibile.

C) [non pertinente]

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

- 1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, il Comune si impegna a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per la porzione individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie di 4.601 mq, siano attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.
- 2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di 2.357 mq di Sc, di cui:
 - **2.064 mq** di Sc per diritti edificatori spettanti al Soggetto attuatore firmatario del presente accordo, in applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC, per la destinazione d'uso residenziale;
 - **293 mq** di Sc per la realizzazione di edilizia residenziale sociale da realizzarsi a cura e a carico del Soggetto attuatore, con monetizzazione e trasformazione in regime di vendita convenzionata di cui al precedente comma 6 lettera B).

Art. 5 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamentoattrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali

- 1. Sono a carico del Soggetto attuatore o suoi aventi causa le spese per il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche necessarie all'intervento e specificate nell'Allegato 2, nonché i costi di realizzazione delle stesse.
- 2. Le Parti convengono che in sede di convenzione urbanistica del PPC verranno puntualmente disciplinati gli obblighi a carico dell'attuatore riguardanti le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero l'assunzione degli oneri derivanti dalla mitigazione degli impatti determinati dall'intervento, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e agli obiettivi di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, così come definiti dall'Allegato 2.
- 3. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia anche in riferimento al codice dei contratti pubblici.

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'Atto di Accordo

- 1. Il Soggetto attuatore si impegna a:
- a) elaborare e presentare al Comune il PPC entro **24 mesi** dalla data di entrata in vigore del POC:
- b) sottoscrivere la convenzione del PPC entro 12 mesi dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della Determina Dirigenziale di approvazione del PPC, eventualmente prorogabili di ulteriori 12 mesi qualora ne venga fatta espressa e motivata richiesta per sopraggiunti impedimenti;

In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.

2. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito dal 1° comma dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

Art. 7 - Garanzie

1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegna al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), pari al 10% del valore stimato delle aree di cui è prevista la cessione al Comune per attrezzature e spazi collettivi e delle altre opere pubbliche e contributi di cui al precedente art. 3.

27/02/2014

- 2. Tale fideiussione dovrà essere prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 del C.C.
- 3. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PPC e alla cessione gratuita al Comune delle aree di cui all'art. 3 comma 5, la fideiussione prestata sarà sostituita o integrata dalle fideiussioni relative all'attuazione del PPC.

ART. 8 - Inadempimenti e penali

- 1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi e ai termini stabiliti al precedente art. 6, è previsto quanto segue:
- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale, conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota, purchè tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;
- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art. 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- c) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lettera a) elaborazione e presentazione di PPC nei termini stabiliti - comporterà l'escussione della fideiussione, nonché l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lettera b) sottoscrizione della convenzione del PPC nei termini stabiliti comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC.
- 2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.
- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.
- 4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente Atto di Accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.
- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:
- Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà;
- Allegato 2) Scheda norma dell'intervento n. AUC8-1.

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 12 - Privacy

- 1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
- 2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

27/02/2014

9

Art. 13 - Norme finali

Le Parti convengono che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

| Per | il | Comune | di | Reggio | Emilia |
|------|-----|------------|----|--------|--------|
| Ing. | . 1 | Naria Serg | io | | |

(firma)____

Per la società

UNIECO Soc. Coop

(firma) Musco Suu

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 comma 2 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la sociețà

UNIECO Sod. Coop.

(firma)_

scala 1:1.000

Codice scheda: AUC8-1

Planimetria elaborata su base catastale aggiornata a maggio 2013

Codice scheda: AUC8-1

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| 114 | 86 | | 3.253 | 1 | 1 | 00301010351 | UNIECO SOCIETA` COOPERATIVA |
| 114 | 156 | | | 1 | 1 | 00301010351 | UNIECO SOCIETA` COOPERATIVA |

Scheda POC AUC8-1 Santa Croce - via Cocchi

Descrizione

Ambito urbano consolidato (AUC8). Aree che ospitano insediamenti produttivi, da trasformare per promuovere il miglioramento dell'assetto urbano, con destinazioni prevalentemente residenziali

Art. 4.2 NA del PSC.



Usi e potenzialità edificatorie

| Α | U | С | 8 | |
|---|---|---|---|--|
| | | | | |

| Indice di utilizzazione fondiaria (UF) | 0,36 mq/mq | | | | | | |
|---|----------------|--|--|--|--|--|--|
| incrementabile fino a (UF max) 0,60 mq/mq | | | | | | | |
| a fronte di specifiche prestazioni di qualità | ecologica o di | | | | | | |
| particolari benefici urbanistici o sociali (rilocalizzazioni o ERS) | | | | | | | |

| particolari benefici urbanistici o sociali (rilocal | izzazioni o ERS) |
|--|----------------------|
| Superficie territoriale | 8.231 mq |
| Superficie complessiva ($SC_{(UF=0,36)}$) Superficie complessiva ($SC_{(UF=0,60)}$) | 1.657 mq 2.761 mq |
| Cessione SVp (min 25% ST) | 2.058 mq |
| Ip (min 25% ST) | 2.058 mq |
| A = 55 alberi/ha Ar = 80 arbusti/ha | 45 66 |

DESTINAZIONE D'USO: usi previsti per ambiti AUC

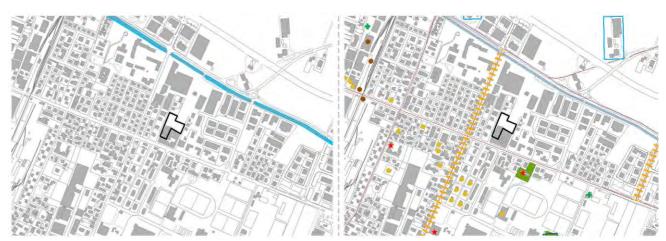
AUC8-1

USI PREVISTI: residenza

| Superficie territoriale | 4.601 mq |
|---|------------|
| Indice UF su mapp. 86 | 0,45 mq/mq |
| SC da UF su mapp. 86 | 1.464 mq |
| SC esistente su mapp. 156 | 600 mq |
| Superficie complessiva (SC) totale interamente residenziale | 2.064 mq |
| Superficie complessiva ERS (20% SC) | 293 mq |
| Superficie SVp | |
| (min 25%-monetizzato-rientra in Ve) | 1.151 mq |
| lp (min 25% ST) | 1.151 mq |
| A = 55 alberi/ha | 25 |
| Ar = 80 arbusti/ha | 37 |
| Numero massimo piani fuori terra | 3 |

L'intervento prevede l'attuazione del primo stralcio (56%) dell'area.

Analisi di contesto



P7.1_Tutele paesaggistico - ambientali

P7.2_Tutele storico - culturali

L'ambito in cui ricade l'area è situato nel settore settentrionale della città ed è delimitato a sud da via Adua, viabilità storica a livello locale, ad ovest da via Cocchi, ad est da via Axum e a nord da tessuti consolidati residenziali e artigianali. L'ambito è edificato nella parte sud con fabbricati ad uso misto residenziale e terziariocommerciale lungo via Adua e capannoni artigianali retrostanti, mentre sono inedificate le aree poste più a nord. Lo stralcio in attuazione ricomprende sia aree edificate che aree libere.

Trattandosi di aree in parte adibite ad usi artigianali, potrebbe esservi contaminazione dei terreni da parte di

Dagli studi geologico-sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, il tetto della falda può risultare temporaneamente o stabilmente prossimo al piano campagna, risulta inoltre la presenza nei livelli superficiali di terreni dotati di scadenti caratteristiche geotecniche oppure di significative variazioni litostratimetriche lateroverticali, con rischio che si ingenerino cedimenti assoluti o differenziali tali da generare problematiche strutturali. Gli effetti sismici locali sono costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico, mentre possono essere esclusi fenomeni di liquefazione e cedimenti post-sismici.

Seppure in pieno territorio urbanizzato, l'ambito è compreso nella zona di protezione dall'inquinamento luminoso.

Tempi di attuazione e stralci funzionali

Tempi di attuazione e stralci funzionali secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Condizioni e modalità di attuazione

PPC (Progetto Planivolumetrico Convenzionato).

Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Verifica dello stato di inquinamento del suolo ed eventuale bonifica.

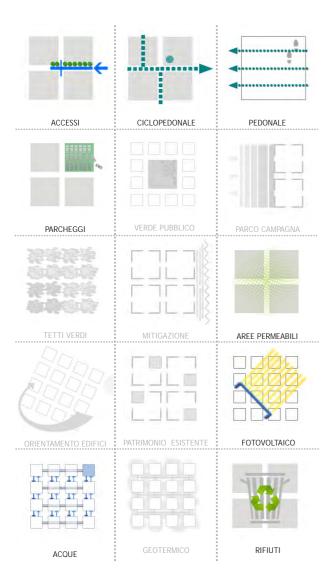
La SC_{FRS} (e conseguente SF_{FRS}) è conteggiata solo in base alla superficie del mappale 86, escludendo quindi la supeficie esistente.

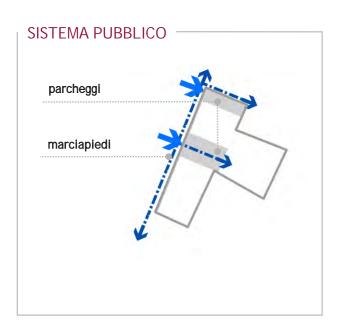
Contributi -

Destinato ad Edilizia Residenziale Sociale

non previsto

RIFERIMENTI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO







STRALCIO FUNZIONALE Tot % mq Tot mq Superficie edificabile (Se) + ERS e verde ecologico (Ve) 3.537 77% ST 3.537 77% ST Totale Viabilità e parcheggi 1.064 23% ST **TOTALE** 4.601 100%

ULTERIORI REQUISITI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

a. Realizzazione del marciapiede lungo via Cocchi, possibilmente fino a via Adua;

b. Individuazione di due accessi da via Cocchi con due nuclei di parcheggi, a pettine e doppio pettine;

c. Riqualificazione del ramo laterale di via Cocchi che costeggia il comparto a nord, con ampliamento della carreggiata a 6 metri e realizzazione di marciapiedi su ambo i lati (opere in parte fuori comparto). d. Monetizzazione dell'area a Svp.

In relazione alla presenza di una falda con soggiacenza prossima al piano campagna, non dovranno essere realizzati locali seminterrati o interrati.

L'intervento dovrà essere inserito in maniera ottimale nel contesto esistente, contribuendo alla sua riqualificazione:

a. i parcheggi dovranno essere ombreggiati e realizzati con materiali permeabili;
b. le recinzioni dovranno essere uniformi per tutto l'ambito

e dovrà essere prevista una siepe perimetrale;

c. nel caso una specifica indagine riscontri la necessità di bonifiche ambientali connesse a precedenti usi dell'area o delle aree limitrofe, esse dovranno essere effettuate in accordo con gli Enti competenti e nel rispetto delle norme in materia di rifiuti e siti contaminati; particolare attenzione andrà prestata ad esempio alla rimozione di vasche stoccaggio liquami, cisterne di carburante interrate, manufatti in cemento-amianto o altro.

Il progetto deve perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:

a. acque reflue: rispettare il principio dell'invarianza

idraulica; eventuale recupero delle acque meteoriche ad uso irriguo; non alterare la funzionalità della rete di drenaggio esistente delle acque meteoriche;

b. illuminazione esterna che minimizzi consumi e dispersione verso l'alto (LED);

c. misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO2e tra cui scegliere:

- impianto termico composto da pompa di calore associato ad impianto fotovoltaico: edifici almeno in classe B, almeno 2 kWp di ftv ad unità immobiliare, acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €3.817;

- sistema di micro cogenerazione a metano ed impianto solare termico: edifici almeno in classe B, almeno 2 kWp di ftv ad unità immobiliare, acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €2.896;

- collegamento al teleriscaldamento e impianto solare termico: edifici almeno in classe B, almeno 2 kWp di fty ad unità immobiliare, acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €3.536;

- altre soluzioni equivalenti, che garantiscano l'impatto "zero" in termini di emissioni climalteranti come da NA

In fase di PPC e più specificamente in fase attuativa dovranno essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni, comprensive di un'adeguata campagna di indagini geognostiche, finalizzata all'individuazione delle fondazioni idonee a contrastare i fenomeni connessi ai possibili cedimenti. Sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n° 112 del 2 maggio 2007, l'area può essere assoggettata ad un'analisi semplificata (II livello di approfondimento). A riguardo si veda l'allegato alla ValSAT "Approfondimenti geologico-sismici".

In fase di PPC dovrà inoltre essere presentata una relazione contenente l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica; in fase di PPC, poi in modo più dettagliato in fase attuativa, dovrà essere presentato il bilancio energetico con il calcolo definitivo delle emissioni di CO2e consequente alle reali scelte impiantistiche ed edilizie effettuate.

In fase di PPC dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con Soprintendenza per i Beni Archeologici.

AR_7-1a Buco del Signore - via D. da Torricella

| | 70 | | * | 1.13 | | | | |
|----------------------------|-----------|------|---|------|---------------------------------------|-----|---|---|
| Comune di Reggio Emilia | | | | | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | | | |
| | | | | | | | | |
| POC 2013-2018 | | | | | | | × | |
| | | | | | 12 | | | = |
| | | | | | | · · | 1 | |
| Atto di Accordo ex art. 18 | 3 L.R.20/ | 2000 | | | | | | |

ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

L'anno del mese di del mese di mese di

TRA

il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: Comune)

E

l'Associazione Fondazione "Centro di formazione professionale Alberto Simonini" con sede in Reggio Emilia, via Merulo n. 9, Partita IVA 00902070358, in persona del Rappresentante Sig. Amadei Giuseppe, nato a Guastalla il 18/03/1919, codice fiscale MDAGPP19C18E253X; (d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: Soggetto attuatore)

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000 prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC, stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

Precisato che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con deliberazione di Giunta Comunale PG n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867, in data 10/04/2013, sono stati approvati i seguenti documenti:
 - "Schema di Atto d'Accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000;
 - "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuatori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000;
- tra gli elaborati costitutivi del POC è stato inserito, nell'elaborato PO.3.1, l'accordo preliminare tra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore come sopra rappresentati, sottoscritto in data 30/09/2013, con PS 66211;
- l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.

Precisato inoltre che:

 il Soggetto attuatore è proprietario (o possiede titolo valido in qualità di detentore di diritti reali) di alcune aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) meglio identificate come segue:

l'Associazione Fondazione "Centro di formazione professionale Alberto Simonini" è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n.214 Mappali n.219, 233, 235, 506, come individuato dall'Allegato 1;

- dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambito AR-7 Buco del Signore, e precisamente quale "Ambiti da riqualificare di rilevanza strategica";
- a seguito dell'avviso pubblico, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune una proposta di intervento, acquisita agli atti al n. 66059 di PS, perché venga inserita nella programmazione del POC;
- successivamente alla pubblicazione sul BURER del 06/11/2013 dell'avviso di avvenuta adozione del POC, il Soggetto attuatore ha presentato osservazione PG n. 66525 con la quale hanno proposto modifiche all'accordo preliminare adottato;
- il Soggetto Attuatore ha provveduto al pagamento della somma di € 7.043 quale rimborso forfettario dei costi relativi all'istruttoria del POC, così come richiesto dall'Amministrazione Comunale.

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione del comparto attuativo (oppure dell'area oggetto di intervento) da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- la proposta così come modificata, nell'ambito delle osservazioni e del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

- 1. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nella programmazione del primo Piano Operativo Comunale dell'intervento proposto dal Soggetto attuatore e identificato catastalmente al Foglio n. 214 Mappali n. 219, 233P, 235, 506 (Allegato 1 al presente accordo) come da Scheda norma dell'intervento n. AR_7-1a Buco del Signore via D. da Torricella (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per l'attuazione.
- 2. Oggetto del presente accordo è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con il Soggetto attuatore, il quale con la sottoscrizione del presente atto li accetta espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'Allegato 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.

Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore

- 1. Il Soggetto attuatore ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
- 2. All'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto attuatore relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- 3. Il Soggetto attuatore, così come individuato nelle premesse del presente atto, dichiara di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. Il Soggetto attuatore si impegna in particolare:
- a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti, con le prestazioni delle connesse garanzie finanziarie o il versamento di quota parte dei contributi e del valore stimato delle aree destinate ad ERS, così come meglio definito al successivo art. 7;
- a elaborare e presentare al Comune il PPC relativo al primo stralcio del comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie territoriale del PPC di 8.640 mq e relativi parametri così come definito da PSC e POC;
 - b) superficie complessiva di 3.400 mq per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti al Soggetto attuatore in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC;
 - c) omissis;
 - d) omissis;

- e) tutte le aree facenti parte del comparto, da cedere gratuitamente al Comune per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) e per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) e per le dotazioni ecologico-ambientali; in particolare le aree per attrezzature e spazi collettivi (SVP) avranno una superficie minima di 2.592 mq, oltre a 432 mq da monetizzare (5% SVP); fra queste dovranno comunque essere comprese le aree individuate per tale destinazione nella planimetria di cui all'Allegato 2.
- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. Il Soggetto attuatore si impegna infine sin d'ora ad effettuare il frazionamento e a cedere gratuitamente al Comune (o ad altri da questo indicato), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PPC, ovvero in data successiva stabilita dal Comune e fissata nella convenzione stessa, ovvero anticipatamente qualora per motivi di interesse pubblico il Comune ne faccia richiesta:
- omissis:
- tutte le aree di cui al precedente comma 4 punto e).
- 6. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre:
- A) per le opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico del Soggetto attuatore, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia:

a presentare, entro i tempi definiti in sede di convenzione urbanistica del PPC, il progetto delle opere pubbliche di interesse generale concordato con l'Amministrazione Comunale, in quanto concorrenti alla sostenibilità del nuovo insediamento, specificatamente descritte nell'Allegato 2, e a realizzare a propria cura e a proprie spese le suddette opere pubbliche, secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., qualora applicabili.

Per motivi di interesse pubblico dovuti alla necessità di acquisire in via anticipata l'area destinata a dotazioni territoriali, entro 18 mesi dall'entrata in vigore del POC e comunque non oltre 30 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della Determina Dirigenziale di approvazione del PPC, il Soggetto attuatore dovrà cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le suddette aree anche in via anticipata rispetto alla stipula della relativa convenzione e rispetto alle rimanenti aree per opere di urbanizzazione, così come previsto nell'Allegato 2, garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrate) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

B) omissis

C) per il contributo aggiuntivo così come previsto dall'Allegato 2:

- ad effettuare, al momento della stipula della convenzione urbanistica del PPC, il versamento del saldo del contributo dovuto per la realizzazione dell'ERS / sostegno al piccolo commercio (ammontante a complessivi Euro 63.400) afferente la programmazione delle funzioni individuate dall'Allegato 2.

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

- 1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, il Comune si impegna a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per la porzione del primo stralcio d'attuazione individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie di 8.640 mq, siano attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.
- 2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di 3.400 mq di Sc, per diritti edificatori spettanti al Soggetto attuatore firmatario del presente accordo, in applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC, per le seguenti destinazioni d'uso: funzioni terziarie e medio piccola struttura di vendita commerciale alimentare per Sv pari a 1.200 mq.

Art. 5 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamentoattrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali

- 1. Sono a carico del Soggetto attuatore o suoi aventi causa le spese per il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche necessarie all'intervento e specificate nell'Allegato 2, nonché i costi di realizzazione delle stesse.
- 2. Le Parti convengono che in sede di convenzione urbanistica del PPC verranno puntualmente disciplinati gli obblighi a carico dell'attuatore riguardanti le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero l'assunzione degli oneri derivanti dalla mitigazione degli impatti determinati dall'intervento, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e agli obiettivi di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, così come definiti dall'Allegato 2.
- 3. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia anche in riferimento al codice dei contratti pubblici.

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'Atto di Accordo

- 1. Il Soggetto attuatore si impegna a:
- a) elaborare e presentare al Comune il PPC entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del POC, eventualmente prorogabili di ulteriori 6 mesi qualora ne venga fatta espressa e motivata richiesta per sopraggiunti impedimenti;
- b) sottoscrivere la convenzione del PPC entro 12 mesi dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PPC.

In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.

2. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito dal 1° comma dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

Art. 7 - Garanzie

- 1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegna al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), di € 19.041 pari al 10% del valore forfettariamente stimato per le aree di cessione destinate ad attrezzature e spazi collettivi e delle altre opere pubbliche e contributi di cui al precedente art. 3.
- 2. Tale fideiussione dovrà essere prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 del C.C.
- 3. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PPC e alla cessione gratuita al Comune delle aree di cui all'art. 3 comma 5, la fideiussione prestata sarà sostituita o integrata dalle fideiussioni relative all'attuazione del PPC.

Art. 8 - Inadempimenti e penali

- 1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi e ai termini stabiliti al precedente art. 6, è previsto quanto segue:
- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale, conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota, purchè tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;

- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art. 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- c) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lettera a) elaborazione e presentazione di PPC nei termini stabiliti - comporterà l'escussione della fideiussione nonché l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lettera b) sottoscrizione della convenzione del PPC nei termini stabiliti comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC.
- 2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.
- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.
- 4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente Atto di Accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.
- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:

Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà;

Allegato 2) Scheda norma dell'intervento n. AR_7-1a Buco del Signore - via D. da Torricella.

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 12 - Privacy

- 1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
- 2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Art. 13 - Norme finali

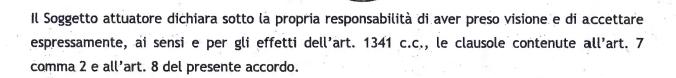
Le Parti convengono che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

| Per il Comune di Reggio Em | ilia |
|----------------------------|------|
| Ing. Maria Sergio | |
| | |
| (firma) | |

Per l'Associazione Fondazione "Centro di formazione professionale Alberto Simonini"

Sig. Amadei Giuseppe

(firma)



Letto, confermato e sottoscritto.

Per l'Associazione Fondazione "Centro di formazione professionale Alberto Simonini"

Sig. Amadei Giuseppe

(firma)

Codice scheda: AR_7-1a

scala 1:1.000



Codice scheda: AR_7-1a

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|---|
| 214 | 219 | 3 | | 1 | 1 | 80001790353 | FONDAZIONE `CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE ALBERTO SIMONINI` |
| 214 | 233p | 2 | 781 | 1 | 1 | 80001790353 | FONDAZIONE `CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE ALBERTO SIMONINI` |
| 214 | 233p | 3 | 2.063 | 1 | 1 | 80001790353 | FONDAZIONE `CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE ALBERTO SIMONINI` |
| 214 | 506 | | 939 | 1 | 1 | 80001790353 | FONDAZIONE `CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE ALBERTO SIMONINI` |

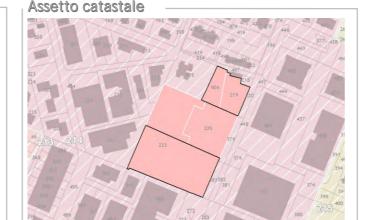
p = solo parte del mappale è interessato dall'intervento. La superficie catastale riportata invece è dell'intero mappale



Descrizione

Attuazione di ambito di riqualificazione in località Buco del Signore (AR_7), in cui perseguire la riqualificazione degli spazi e del sistema dell'accessibilità, a seguito del trasferimento della struttura scolastica e delle attività sportive insediate. Gli usi verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza, il commercio di vicinato, le medio piccole strutture di vendita, le funzioni terziarie e di servizio.

_Art. 5.5 NA del PSC - P4.1b Schede di Ambito



Foglio: 214 - Mappali: 219, 233p, 506

Usi e potenzialità edificatorie

| AR_7 | |
|--|-------------------------------|
| Superficie territoriale | 15.331 mq |
| Capacità insediativa massima Diritti edificatori (DE) | UT = 0,75 mq/mq 0,48 mq/mq |
| Superficie complessiva (SC_{DE}) di cui a residenza | 7.359 mq 40%-80% |
| Superficie SVp (min 35%) | 5.366 mq |
| | |

A = 40 alberi/ha Ar = 60 arbusti/ha

DESTINAZIONE D'USO: residenza, commercio di vicinato, mediopiccole strutture di vendita, funzioni terziarie e di servizio

In attuazione comparto AR_7-1a (primo stralcio attuativo)

Comparto AR_7-1b in attuazione con secondo stralcio:

Superficie territoriale 6.691 mq

Superficie complessiva (SC_{DE}) * interamente residenziale

Superficie complessiva ERS (20% SC) 642 mq

Superficie SVp (48%) con lp=100% 3.222 mq

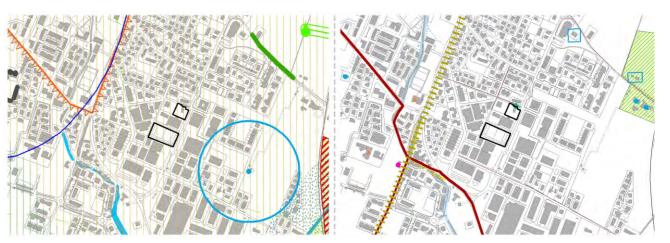
AR_7-1a

| Superficie territoriale | 8.640 mq |
|--|----------------------|
| Superficie complessiva (SC _{DE}) * di cui a servizio e terzial a commercio di cui SV comme | 1.000 mq 2.400 mq |
| Superficie SVp (30%) con lp=1009 la restante quota di SVp (5%) vid | |
| Se + Ve + viabilità (68%) di cui Ve con lp=50% | 6.048 mq |
| A = 40 alberi/ha Ar = 60 arbusti/ha | 35 52 |
| H max | 15 m |

USI PREVISTI: funzioni di servizio e terziarie, medio-piccola struttura di vendita alimentare (b11.1 A) livello "D" - art. 18 NA di PTCP

** NOTA: il primo stralcio attuativo ricomprende nella porzione a nord alcuni edifici preesistenti (SC in essere da verificare in sede attuativa): si dovranno prevedere azioni che riducano le eventuali situazioni di marginalità presenti nell'area, per una maggior valorizzazione del patrimonio edilizio esistente (Oratorio di San Vito, edificio di valore storico-architettonico, e fabbricato adiacente).

Analisi di contesto



P7.1_Tutele paesaggistico - ambientali

P7.2_Tutele storico - culturali

L'ambito di riqualificazione AR-7, prospiciente via Daniele da Torricella, è localizzato ai margini della zona industriale di Buco del Signore ed è contiguo a nord ad un tessuto prevalentemente residenziale.

L'intervento dovrà essere realizzato in due stralci attuativi: il primo riguarderà l'insediamento della funzione terziario/commerciale, mentre il secondo riguarderà la riqualificazione dell'area attualmente sede della Fondazione "Simonini", attraverso la demolizione degli edifici esistenti e la delocalizzazione delle funzioni, prevedendo l'insediamento della funzione residenziale e della relativa quota di Edilizia Residenziale Sociale.

Il primo stralcio funzionale dovrà prevedere l'accesso da via Daniele da Torricella, sul cui fronte si andrà a collocare la quota delle funzioni terziario/commerciali: dovrà essere inoltre predisposto un disegno delle aree di sosta unitario e coerente rispetto all'accesso e alla localizzazione delle funzioni.

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali, si prevede la cessione e l'allestimento dell'area a verde pubblico, con realizzazione di cortina alberata a nord, quale accorgimento paesaggistico atto a mitigare l'insediamento della struttura in progetto. Si prescrive inoltre che le aree di cessione previste nel secondo stralcio dovranno essere allestite in modo coordinato e coerente con quanto previsto e realizzato nel primo stralcio.

Particolare attenzione dovrà poi essere posta nella progettazione energetico-sostenibile e morfologica dell'insediamento, prevedendo la piena integrazione tra spazi pubblici e privati e la valorizzazione degli elementi preesistenti, quali, a nord dell'area di intervento su via Merulo, l'oratorio di San Vito, edifico di valore storico-architettonico tutelato dal PSC, oggi inglobato in un edificio più recente e in stato di forte degrado, per il quale dovrà essere previsto un intervento di restauro e risanamento conservativo e cessione e relativo allestimento a verde pubblico degli spazi adiacenti l'oratorio con riqualificazione delle aree cortilive.

Su gran parte dell'area nord-est dell'ambito è presente inoltre un'area di possibile concentrazione di materiali archeologici di origine medievale, identificata come "Chiesa e monastero di S.Vito", che deve essere opportunamente indagata. Via Merulo e via F.Ili Mercati (con il suo proseguimento a sud) appartengono alla viabilità storica, per cui si dovrà prevedere, nel secondo stralcio, la conservazione delle caratteristiche attuali.

Per quanto riguarda il contesto paesaggistico ambientale l'ambito si inserisce in piena area urbana, ma va considerata comunque la potenziale vulnerabilità della falda acquifera: area di ricarica della falda - settore B, classe di infiltrazione potenziale media, area vulnerabile ai nitrati, ambito al margine della fascia di rispetto del fontanile presso le Acque Chiare. Dagli studi geologico-sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, risulta la presenza nei livelli superficiali di terreni dotati di scadenti caratteristiche geotecniche o di significative variazioni litostratimetriche latero-verticali, con rischio che si ingenerino cedimenti assoluti o differenziali tali da generare problematiche strutturali. Gli effetti sismici locali sono costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico, mentre possono essere escluse amplificazioni di carattere topografico, fenomeni di liquefazione e di cedimenti post-sismici.

L'area è inoltre all'interno della zona di protezione dall'inquinamento luminoso.

Sul confine S e E del comparto è presente una condotta di adduzione della rete acquedottistica che comporta una fascia di rispetto di 4m per lato che deve rimanere libera da edificazioni/piantumazione.

Tempi di attuazione e stralci funzionali

Tempi di attuazione e stralci funzionali secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. Oggetto della presente proposta è il primo stralcio d'attuazione per l'insediamento di attività prevalentemente terziario/commerciali.

Condizioni e modalità di attuazione

PPC (Progetto Planivolumetrico Convenzionato).

Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

L'intervento dovrà essere attuato in collaborazione con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

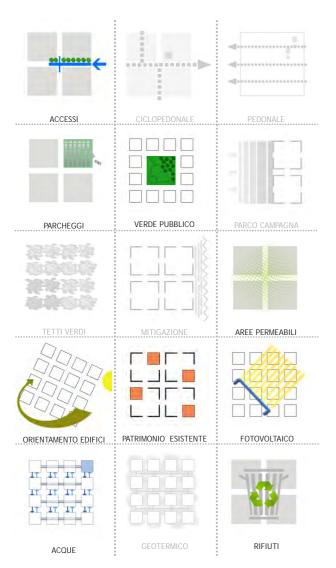
Contributi

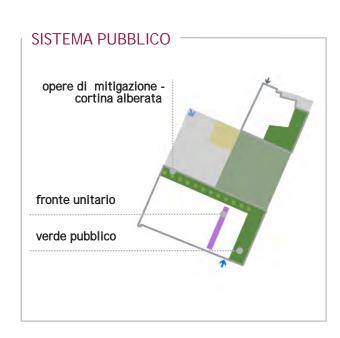
Destinato ad ERS e a sostegno del piccolo Commercio

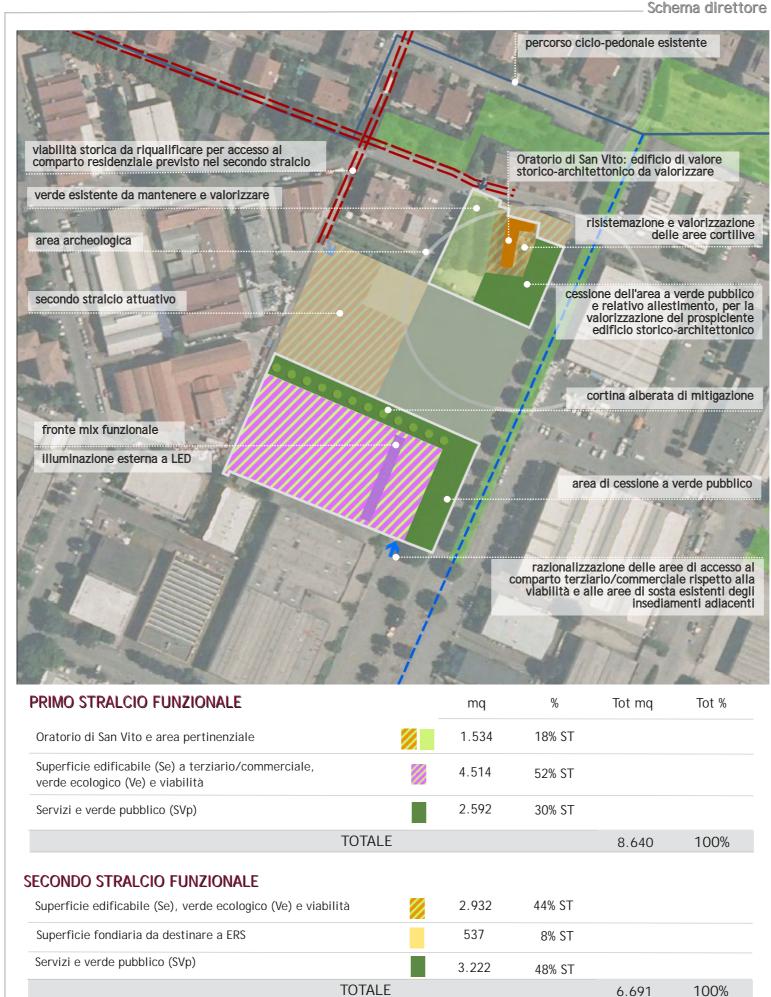
63.400 €

 $^{^{\}star}$ SC in essere da verificare in sede attuativa

RIFERIMENTI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO







ULTERIORI REQUISITI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

La progettazione attuativa dell'intervento dovrà rispettare le seguenti indicazioni:

- a. Indagini, in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica e l'A.C. per appurare la consistenza dell'area archeologica medievale e le eventuali implicazioni come usi e funzioni;
- b. Valorizzazione di elementi testimoniali residui quali l'Oratorio di San Vito, risistemazione delle aree cortilive prospicienti e contestuale cessione ed allestimento a verde pubblico degli spazi esterni adiacenti;
- c. Cessione ed allestimento dell'area verde pubblico in adiacenza al comparto terziario/commerciale e realizzazione di cortina alberata, quale accorgimento paesaggistico atto a mitigare l'insediamento della struttura in progetto;
- d. Fronte terziario e commerciale unitario e prospiciente via D. da Torricella, coordinato con gli interventi limitrofi;
- e. Accessibilità al comparto e spazi di sosta interni da realizzare all'insegna della massima permeabilità e utilizzo del verde con razionalizzazione delle aree di accesso al comparto terziario/commerciale rispetto alla viabilità e alle aree di sosta esistenti degli insediamenti adiacenti.

Inserimento paesaggistico/ambientale:

- a. seguire l'allegato D alle NTA del RUE "Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore" (recinzioni, materiali aree cortilive permeabili, percorsi, parcheggi...);
- b. i nuovi parcheggi dovranno essere ben ombreggiati e permeabili; mitigare l'impatto visivo;
- c. progettazione del verde: prediligere l'uso di vegetazione autoctona (vedi Regolamento del verde).

Il progetto deve perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:

- a. acque reflue: rispettare il principio di invarianza idraulica, recupero delle acque meteoriche ad uso irriguo o per usi non pregiati (anche in considerazione del divieto di prelevare acqua dalla falda connesso al rispetto del fontanile), non compromettere la funzionalità della rete di drenaggio esistente; dovranno essere evitati interventi ed attività potenzialmente in grado di disperdere o veicolare sostanze inquinanti nel sottosuolo e in falda;
- b. illuminazione esterna che minimizzi l'inquinamento luminoso e la dispersione verso l'alto (LED);
- c. misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO2e tra cui scenliere:
- impianto termico composto da pompa di calore associato ad impianto fotovoltaico: installazione di 57 kWp di ftv; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €9.335;
- sistema di cogenerazione a metano ed impianto solare termico: installazione di 57 kWp di ftv; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €8.065;
- collegamento al teleriscaldamento e impianto solare termico: installazione di 57 kWp di ftv; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €8.934;
- altre soluzioni equivalenti, che garantiscano l'impatto "zero" in termini di emissioni di CO2e come previsto da NA del POC.
 In fase di PPC e più specificamente in fase attuativa dovranno

In fase di PPC e più specificamente in fase attuativa dovranno essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni, comprensive di un'adeguata campagna di indagini geognostiche finalizzata all'individuazione delle fondazioni idonee a contrastare i fenomeni connessi ai possibili cedimenti. Sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n° 112 del 2 maggio 2007, l'area può essere assoggettata ad un'analisi semplificata (Il livello di approfondimento).

In fase di PPC dovrà inoltre essere presentato l'attestazione dell'invarianza idraulica ed il bilancio energetico, che andrà poi specificato in fase attuativa in ragione delle reali scelte impiantistiche ed edilizie e delle mitigazioni attuate, ed attesti l'impatto "zero".

In fase di PPC dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

AR_E-11 - San Maurizio-via Amendola

| Comune di Reggio Emilia | | |
|--|--|--|
| | | |
| POC 2013-2018 | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Atto di Accordo ex art. 18 L.R.20/2000 | | |

Distro Geres

ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

L'anno 1914..., il giorno 1915.... del mese di 1955..., in Reggio Emilia, presso la sede del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana del Comune in Via Emilia San Pietro 12,

TRA

il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: "Comune")

E

 la Società PIZZERIA RISTORANTE PIEDIGROTTA 2 DI GIORDANO GENNARO &C. con sede in via Amendola n. 51, Partita IVA 01518160351, in persona del Legale Rappresentante Sig. Giordano Gennaro, nato a Tramonti (SA) il 25 Gennaio 1967, codice fiscale GRD GNR 67A25 L323R:

(d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: "Soggetto attuatore")

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000 prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC, stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

edu Gena

Precisato che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con deliberazione di Giunta Comunale PG n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867, in data 10/04/2013, sono stati approvati i seguenti documenti:
 - "Schema di Atto d'Accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000;
 - "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuatori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000;
- l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.

Precisato inoltre che:

- Il Comune di Reggio Emilia è proprietario dell'area sita a Reggio Emilia, catastalmente individuata al Foglio n. 178 Mappale n. 57;
- il Soggetto attuatore è titolare dell'autorizzazione provvisoria (PG n. 20559/2011) per l'occupazione di suolo pubblico di proprietà comunale dell'area sita a Reggio Emilia, catastalmente individuata al Foglio n. 178 Mappali n. 57;
- dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambito di riqualificazione, e precisamente quale AR-20 Ambito di riqualificazione dell'asse storico della via Emilia;
- successivamente alla pubblicazione sul BURER del 06/11/2013 dell'avviso di avvenuta adozione del POC, il Soggetto attuatore ha presentato osservazione PG n. 66531 con la quale ha proposto l'inserimento dell'accordo in oggetto;

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione del comparto attuativo (oppure dell'area oggetto di intervento) da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;

Geme goden.

- la proposta così come modificata, nell'ambito delle osservazioni e del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

- 1. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nella programmazione del primo Piano Operativo Comunale dell'intervento proposto dal Soggetto attuatore e identificato catastalmente al Foglio n. 178 Mappali n. 57 (Allegato 1 al presente accordo) come da Scheda norma dell'intervento n. AR_E-11 San Maurizio-via Amendola (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per l'attuazione.
- 2. Oggetto del presente accordo è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con il Soggetto attuatore, il quale con la sottoscrizione del presente atto li accetta espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'Allegato 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.

Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore

- 1. *Il Soggetto attuatore* ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
- 2. All'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben

Jerdon Jews

conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica

del Soggetto attuatore relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto. Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- 3. *Il Soggetto attuatore*, così come *individuato* nelle premesse del presente atto, *dichiara* di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. Il Soggetto attuatore si impegna in particolare:
- a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti;
- a presentare richiesta al Comune di cessione dell'area oggetto del presente accordo rendendosi disponibile all'acquisizione della medesima per consolidare la struttura esistente realizzata con autorizzazione temporanea;
- a formalizzare le procedure di acquisizione dell'area entro 12 mesi dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali ed ai regolamenti comunali vigenti in materia (leggasi regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare);
- a presentare la richiesta dei **titoli abilitativi** edilizi necessari per la realizzazione dell'opera entro 12 mesi dalla acquisizione in proprietà dell'area;
- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. omissis
- 6. omissis

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, il Comune si impegna a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per la porzione individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie di 169 mq, siano attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.

Genera Gener

- 2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di **169 mq di Sf**, di cui:
 - 61 mq di Sc per diritti edificatori spettanti al Soggetto attuatore firmatario del presente accordo, in applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC, per le destinazioni d'uso previste negli ambiti AUC 3 di cui all'art. 4.2.2 delle NA del RUE.
- Art. 5 Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamentoattrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali omisisis

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'Atto di Accordo

- 1. Il Soggetto attuatore si impegna a:
- a) formalizzare entro 12 mesi dall'entrata in vigore del POC, le procedure di acquisizione dell'area oggetto del presente accordo;
- b) elaborare e presentare al Comune entro 12 mesi dall'acquisizione in proprietà dell'area, a presentare la richiesta dei **titoli abilitativi** edilizi necessari per la realizzazione dell'intervento.

In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.

2. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito dal 1° comma dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

Art. 7 - Garanzie omisisis

Art. 8 - Inadempimenti e penali

- 1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi e ai termini stabiliti al precedente art. 6, è previsto quanto segue:
- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale, conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota, purchè tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;

Goodono Gener

- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art. 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lettera a) -formalizzazione delle procedure d'acquisto dell'area comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lettera b) presentazione dei permessi di costruire- comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC.
- 2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che *invocano a loro* favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.
- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.
- 4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie

Jews

Gradus

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente Atto di Accordo, che non fosse *possibile* comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.
- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:

Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà;

Allegato 2) Scheda norma dell'intervento n. AR_E-11 San Maurizio-via Amendola

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 12 - Privacy

- 1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
- 2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Art. 13 - Norme finali

Le Parti convengono che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

Per il Comune di Reggio Emilia Ing. Maria Sergio

(firma)

Per la società Società PIZZERIA RISTORANTE PIEDIGROTTA 2 DI GIORDANO GENNARO &C. Sig. Giordano Gennaro Luo Gener

(firma) Gischere Fourt

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 comma 2 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la società

Società PIZZERIA RISTORANTE PIEDIGROTTA 2 DI GIORDANO GENNARO &C.

Sig. Giordano Gennaro

(firma)

scala 1:1.000

Codice scheda: AR_E-11

Planimetria elaborata su base catastale aggiornata a maggio 2013

Codice scheda: AR_E-11

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|------------------------------|
| 178 | 166p | | 1.068 | 1 | 1 | 00145920351 | COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA |

p = solo parte del mappale è interessato dall'intervento. La superficie catastale riportata invece è dell'intero mappale

Scheda POC AR_E-11

San Maurizio - via Amendola cod.219AR1 AR_E-11 ASP4-2 AR_E-8

Proprietari/proponenti: COMUNE DI REGGIO EMILIA/PIZZERIA RISTORANTE PIEDIGROTTA 2

Foglio: 178 - Mappale: 166p

Descrizione e requisiti per la realizzazione dell'intervento

Attuazione di porzione di ambito di riqualificazione AR_20 - asse storico della via Emilia.

Si prevede un cambio di destinazione d'uso di porzione di area a Servizi e Verde pubblico (SVp) di proprietà dell'Amministrazione Comunale a tessuto AUC3, per alienare e consolidare la struttura provvisoria del ristorante esistente (struttura metallica adibita a copertura di distesa di sedie e tavoli), oggetto di autorizzazione temporanea, rinnovata da diversi anni.

La nuova edificazione dovrà essere progettata in continuità con il fabbricato esistente, nel rispetto delle distanze e visuali libere e perseguendo un'elevata qualità architettonica, privilegiando materiali trasparenti e leggeri.

L'intervento risulta inoltre coerente con gli obiettivi del PSC di riqualificazione dell'asse della via Emilia, in quanto persegue un'azione di rifunzionalizzazione e di riordino di un'area lungo l'asse della via Emilia (art. 5.5 NA del PSC). L'area è ricompresa all'interno nella fascia di 50m per parte di rispetto archeologico della via Emilia.

I Progetti dovranno essere corredati dalle Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni.

Usi e potenzialità edificatorie

AUC3

Superficie fondiaria (SF_{auc3}) 169 mq

Indice di utilizzazione fondiaria (UF) 0,36 mq/mq Superficie complessiva (SC) 0,36 mq/mq

Ip (min 30% SF) 41 mq

Numero massimo piani fuori terra

USI PREVISTI: destinazioni previste per ambiti AUC3 _art.4.2.2 comma 1 NA del RUE

Condizioni e modalità di attuazione

Modalità di attuazione diretta secondo quanto previsto dall'accordo art. 18 L.R. 20/2000.

Nullaosta della Soprintendenza per i Beni Archeologici in relazione alla zona di rispetto archeologico della via Emilia.

Contributi-

Destinato ad Edilizia Residenziale Sociale

non previsto

Schema direttore



ANS1-4 Gaida - via Seneca

| Comune di Reggio Emilia | of Photographic Advantage of the Control of the Con | | |
|-------------------------|--|--|--|
| | | | |
| POC 2013-2018 | | | |
| | | | |

a. of

ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

| L'anno | , il giorno | _ del mese di | , in Reggio Emilia, presso la sede |
|--------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------|
| del Servizio | Pianificazione e Qu | alità Urbana del C | Comune in Via Emilia San Pietro 12, |

TRA

il **Comune di Reggio Emilia**, con sede in Reggio Emilia piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. 62 PG n.11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia, (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: il Comune)

E

- ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI REGGIO EMILIA E GUASTALLA, con sede in Reggio Emilia, via Vittorio Veneto, 8 - P.I. 91016740358

(d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: Soggetto attuatore)

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio, così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000, prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

d. 9

Precisato che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 62 PG n.11867 in data 10/04/2013 sono stati approvati i seguenti documenti:
 - "Schema di atto d'accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000;
 - "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuattori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000;
- tra gli elaborati costitutivi del POC è stato inserito, nell'elaborato PO.3.1, l'accordo preliminare tra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore come sopra rappresentati, sottoscritto in data 07/10/2013, con PS 66218/2013;
- l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.

Precisato inoltre che:

- il Soggetto attuatore è proprietario di alcune aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) meglio identificate come segue:
 - ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI REGGIO EMILIA E GUASTALLA è proprietario delle aree site a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 35 Mappali n. 210, 211, 212, 213, 237, 239, 305;
- dette aree sono individuate nel PSC vigente come:
 - in parte ambito ANS 1, e precisamente quale "Ambiti potenzialmente urbanizzabili a conferma di previsioni di aree edificabili per nuovi insediamenti urbani già contenute nel PRG 2001" per una St pari a 15.021 mg;
 - in parte ambito AUC, e precisamente quale "Tessuti di buona o discreta qualità insediativa" per una St pari a 570 mq;
 - pertanto si ha una St complessiva pari a 15.591 mg.

28/02/2014 3

- a seguito dell'avviso pubblico, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune una proposta di intervento acquisita agli atti al n. 66102 di PS perché venga inserita nella programmazione del POC.
- il Soggetto Attuatore ha provveduto al pagamento della somma di € 2.348,00 quale rimborso forfettario ed esaustivo dei costi relativi all'istruttoria del POC.

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione del comparto attuativo da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico -edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- la proposta così come modificata, nell'ambito del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO FRA LE PARTI SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

- 1. Il presente accordo preliminare è finalizzato all'inserimento nella programmazione del Piano Operativo Comunale, dell'intervento proposto dal Soggetto attuatore e identificato catastalmente al **Foglio n. 35 Mappali n. 210, 211, 212, 213, 237, 239, 305** (Allegato 1 al presente accordo) come da Scheda norma dell'intervento n. **ANS1-4** (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per l'attuazione.
- 2. Oggetto del presente accordo preliminare è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con il Soggetto attuatore, il quale con la sottoscrizione del presente atto li accetta espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'Allegato 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.

28/02/2014

Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore

- 1. Il Soggetto attuatore ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
- All'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto attuatore relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- Il Soggetto attuatore, così come individuato nelle premesse del presente atto, dichiara di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. Il Soggetto attuatore si impegna in particolare:
 - a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti, con le prestazioni delle connesse garanzie finanziarie, così come meglio definito al successivo art. 7;
 - a elaborare e presentare al Comune il PUA relativo al comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie territoriale del PUA di 15.591 mq e relativi parametri così come definito da PSC;
 - b) superficie complessiva di 2.348 mq per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti al Soggetto attuatore in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC;
 - c) trasferimento di superficie complessiva di 2.030 mg (ovvero Su 1.500 mq) per la realizzazione di diritti edificatori a destinazione residenziale, e superficie complessiva di 333 mg (ovvero Su 250 mg)

28/02/2014 *A. P*

per la realizzazione di diritti edificatori a destinazione terziario, pertinenti al comparto e con ricollocazione in altri comparti in forza di altri accordi sottoscritti dal Comune e dai proprietari di dette aree, e precisamente:

- AUC3-5 San Pellegrino, mg 677 di Sc destinazione residenziale;
- ANS3-3 Canali via Tolstoj, mg 1.353 di Sc destinazione residenziale;
- ASP1-16 Baragalla, mg 333 di Sc destinazione terziario.
- d) superficie complessiva di 811 mq da riservare alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), su una superficie fondiaria pari a minimo 1.352 mq;
- e) tutte le aree facenti parte del comparto, da cedere gratuitamente al Comune per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) e per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) e per le dotazioni ecologico-ambientali; in particolare le aree per attrezzature e spazi collettivi (SVP) avranno una superficie minima di 5.257 mq; fra queste dovranno comunque essere comprese le aree individuate per tale destinazione nella planimetria di cui all'Allegato 2.
- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. Il Soggetto attuatore si impegna infine sin d'ora, ad effettuare il frazionamento e a cedere gratuitamente al Comune (o ad altri da questo indicato), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del **PUA**, ovvero in data successiva stabilita dal Comune e fissata nella convenzione del **PUA** stesso, ovvero anticipatamente qualora per motivi di interesse pubblico il Comune ne faccia richiesta:
 - la superficie fondiaria pertinente alle quote di edificazione di cui al precedente comma 4 lettera d), ove l'edilizia residenziale sociale (ERS) non sia realizzata direttamente dal Soggetto attuatore;
 - tutte le aree di cui al precedente comma 4 lettera e).

6. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre:

 A) per le opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico del Soggetto attuatore fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia

a presentare, entro i tempi definiti in sede di convenzione urbanistica del **PUA**, il progetto delle opere pubbliche di interesse generale concordato con l'Amministrazione Comunale, in quanto concorrenti alla sostenibilità del nuovo insediamento, specificatamente descritte nell'Allegato 2 e a realizzarle a propria cura e spese, secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi., qualora applicabili.

Per motivi di interesse pubblico dovuti alla necessità di acquisire in via anticipata l'area destinata a dotazioni territoriali, entro 18 mesi dall'entrata in

d. 9

vigore del POC e comunque non oltre 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA, il Soggetto attuatore dovrà cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le suddette aree, anche in via anticipata rispetto alla stipula della relativa convenzione e rispetto alle rimanenti aree per opere di urbanizzazione, così come previsto nell'Allegato 2 garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune.

B) per l'edilizia residenziale sociale:

a specificare, in sede di predisposizione di PUA, la modalità di reperimento della dotazione territoriale di ERS, tra le seguenti:

- 1. cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area così come individuata e definita al precedente comma 4 lettera d), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica;
- 2. realizzazione e gestione degli alloggi ERS; in tal caso è fatto obbligo al soggetto attuatore, entro mesi 12 dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA, di presentare il progetto edilizio degli alloggi relativi alla quota di edilizia residenziale sociale prevista nell'Allegato 2 per una superficie fondiaria pari a minimo 1352 mq e per una superficie complessiva pari a 811 mq, e a gestire gli alloggi secondo le modalità convenzionali che verranno successivamente stabilite; sarà inoltre possibile concordare con l'Amministrazione Comunale la cessione di pari Sc in termini di alloggi già realizzati anche in ambiti diversi da quello oggetto di intervento POC, così come previsto dall'art. 12 delle NA del POC.

C) per il contributo aggiuntivo così come previsto dall'Allegato 2

ad effettuare, al momento della stipula della convenzione urbanistica del PUA, il versamento al Comune del saldo del contributo dovuto per la realizzazione dell'ERS/sostegno al piccolo commercio (complessivi Euro 1.521,00) afferenti la quota di terziario individuata dall'Allegato 2), fatta comunque salva la possibilità di convertire tale quota in ERS.

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

- 1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per la porzione individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie di 15.591 mq, siano attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.
- 2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di 3.159 mg di Sc, di cui:

28/02/2014 de g

- 2.348 mq di Sc, per diritti edificatori spettanti al Soggetto attuatore firmatario del presente accordo, in applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC, per le seguenti destinazioni d'uso: uso residenziale 2.231 mq; usi terziari complementari alla residenza 117 mq (con possibilità di conversione di tale quota in ERS);
- trasferimento di superficie complessiva di 2.030 mq (ovvero Su 1.500 mq) per la realizzazione di diritti edificatori a destinazione residenziale, e superficie complessiva di 333 mq (ovvero Su 250 mq) per la realizzazione di diritti edificatori a destinazione terziario, pertinenti al comparto e con ricollocazione in altri comparti in forza di altri accordi sottoscritti dal Comune e dai proprietari di dette aree, e precisamente:
 - AUC3-5 San Pellegrino, mq 677 di Sc destinazione residenziale;
 - ANS3-3 Canali via Tolstoj, mg 1.353 di Sc destinazione residenziale;
 - ASP1-16 Baragalla, mq 333 di Sc destinazione terziario.
- **811 mq** di Sc spettanti al Comune per la realizzazione di edilizia residenziale sociale ovvero da realizzarsi a cura e a carico del Soggetto attuatore.

Art. 5 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamentoattrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali.

- 1. Sono a carico del Soggetto attuatore o suoi aventi causa le spese per il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche necessarie all'intervento e specificate nell'Allegato 2, nonché i costi di realizzazione delle stesse, compresa la quota di tali costi relativa alla quantità di edificabilità spettante al Comune per la realizzazione di ERS.
- 2. Le Parti convengono che in sede di convenzione del PUA verranno puntualmente disciplinati gli obblighi a carico dell'attuatore riguardanti le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero l'assunzione degli oneri derivanti dalla mitigazione degli impatti determinati dall'intervento, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e agli obiettivi di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, così come definiti dall'Allegato 2.
- 3. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia anche in riferimento al codice dei contratti pubblici.

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'atto di accordo.

1. Il Soggetto attuatore si impegna a:

- a) elaborare e presentare al Comune il PUA entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore del POC;
- b) sottoscrivere la convenzione del PUA entro 12 mesi dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA.
- 2. In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore, quali ad

28/02/2014 **A. G**

esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.

3. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito da 1 comma dell'art.30 della L.R. 20/2000.

Art. 7 - Garanzie

1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegna al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), pari al 10% del costo presunto delle opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche e contributi di cui al precedente art. 3 e del valore stimato delle aree di cui è prevista la cessione al Comune per attrezzature e spazi collettivi, per un importo di Euro 24.455,00.

A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegna al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), pari al 10% del valore stimato delle aree di cui è prevista la cessione al Comune per attrezzature e spazi collettivi e delle altre opere pubbliche e contributi di cui al precedente art. 3.

- 2. Tale fideiussione dovrà essere prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 C.C.
- 3. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PUA e alla cessione gratuita al Comune delle aree di cui all'art. 3 comma 5, la fideiussione prestata sarà sostituita o integrata dalle fideiussioni relative all'attuazione del PUA.

ART. 8 - Inadempimenti e penali

- 1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi previsti al precedente art. 6 entro i termini ivi stabiliti, è previsto quanto segue:
- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale, conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota, purchè tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;
- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- c) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lett a) elaborazione e presentazione di **PUA** nei termini stabiliti comporterà l'escussione della fideiussione o la

28/02/2014 **d. 9**

mancata restituzione del contributo pari al 20% per l'ERS nonché l'esclusione dalla programmazione del **POC** degli interventi di cui al presente Accordo;

- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lett b) sottoscrizione della convenzione del PUA nei termini stabiliti comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000,00 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC.
- 2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo.

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.
- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.
- 4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie.

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, Legge n. 241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto di accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.
- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:

Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà; Allegato 2) Scheda di POC ANS1-4 Gaida - via Seneca.

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

18/02/2014 & 9

10

Art. 12 - Privacy

- 1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
- 2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Art. 13 - Norme finali

Le Parti convengono che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

| Per | il Com | une | di | Reggio | Emilia |
|-------|--------|------|----|--------|--------|
| Ing. | Maria | Serg | io | | |
| (firm | a) | | | | |

Per Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla

(firma) O. CRECOLO FOR BUSINESS DIOCESANO

per il SOSTENTAMENTO del CLERO

della Diocesi di Reggio Emilia - Guastalla

Il Presidente

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 comma 2 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla

(firma) g. asusha

per jt 80STENTAMENTO del CLERO della Diocesi di Reggio Emilia - Guastalla

Il Presidente

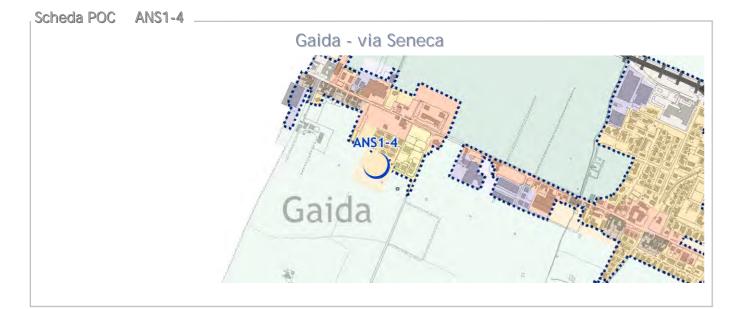
scala 1:2.000

Codice scheda: ANS1-4

Codice scheda: ANS1-4

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|---|
| 35 | 210 | | 223 | 1 | 1 | 91016740358 | ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI REGGIO EMILIA GUASTALLA CON SEDE IN REGGIO EMILIA |
| 35 | 211 | | 220 | 1 | 1 | 91016740358 | ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI REGGIO EMILIA GUASTALLA CON SEDE IN REGGIO EMILIA |
| 35 | 212p | | 4.903 | 1 | 1 | 91016740358 | ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI REGGIO EMILIA GUASTALLA CON SEDE IN REGGIO EMILIA |
| 35 | 213p | | 4.438 | 1 | 1 | 91016740358 | ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI REGGIO EMILIA GUASTALLA CON SEDE IN REGGIO EMILIA |
| 35 | 237 | | 202 | 1 | 1 | 91016740358 | ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI REGGIO EMILIA GUASTALLA CON SEDE IN REGGIO EMILIA |
| 35 | 239p | | 6.033 | 1 | 1 | 91016740358 | ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI REGGIO EMILIA GUASTALLA CON SEDE IN REGGIO EMILIA |
| 35 | 305p | | 405 | 1 | 1 | 91016740358 | ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI REGGIO EMILIA GUASTALLA CON SEDE IN REGGIO EMILIA |

 $p = solo\ parte\ del\ mappale\ \grave{e}\ interessato\ dall'intervento.\ La\ superficie\ catastale\ riportata\ invece\ \grave{e}\ dell'intero\ mappale$



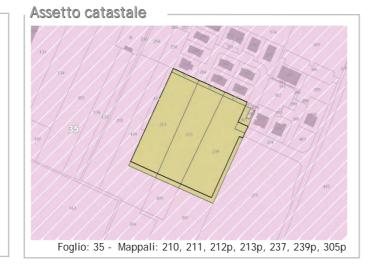
15.021 ma

Descrizione

ANS1

Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per nuovi insediamenti urbani già contenute nel PRG 2001 (ANS1).

Aree destinate prevalentemente alla funzione residenziale Art. 5.6 NA del PSC.



Usi e potenzialità edificatorie

Superficie territoriale

terziarie e di servizio

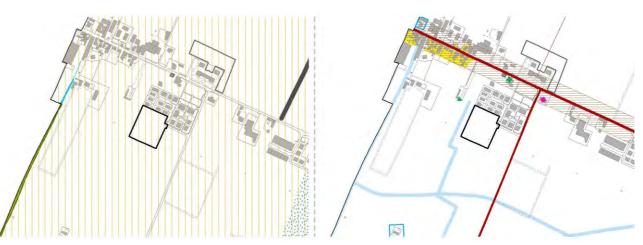
| Diritti Edificatori (DE) Superficie complessiva (SC _{DE}) SVp (35%) | 0,30 mq/mq di ST 4.506,30 mq 5.257,35 mq |
|---|--|
| Ip (min 50% ST) A = 55 alberi/ha Ar = 80 arbusti/ha | 83 120 |
| AUC3 Superficie fondiaria UF max Superficie complessiva (SC) Ip (min 30% Sf) Numero massimo piani fuori terra | 570 mq 0,36 mq/mq 205,20 mq |
| Superficie territoriale complessiva SC complessiva in attuazione | 15.591 mq 4.711 mq |
| | |

DESTINAZIONE D'USO: residenza, commercio di vicinato, pubblici

esercizi, medio-piccole strutture di vendita, funzioni ricettive,

| ANS1-4 Superficie territoriale di cui SF _{ERS} min | 15.591 mq 1.352 mq |
|---|--|
| Superficie complessiva (SC): SC RESIDENZIALE (SC _{AUC3} 205,20 mq + SC _{ANS1-4} 4.0 | |
| SC TERZIARIO (ANS1-4) | 450 mq |
| TOT SC | 4.711 mq |
| SC di cui si prevede delocalizzazion SC residenziale | ne (SC _{DELOC}): 2.030 mq |
| SC TERZIARIO | 333 mq |
| SC in attuazione (SC _{ATTUAZIONE}): SC RESIDENZIALE _(ANS1-4) SC TERZIARIO (ANS1-4) | 2.231 mq 117 mq |
| SC ERS (ANS1-4) (> UF 0,6) | 811 mq |
| SC complessiva RES+TER+ERS ANS1-4 | = 3.159 mq |
| SVp _(ANS1-4) (35% ST) Ip (min 50% ST) A = 55 alberi/ha | 5.257 mq 7.795,50 mq 83 |
| Ar = 80 arbusti/ha | 120 |
| , ii oo ar bacti, ma | .20 |
| Numero massimo piani fuori terra | 4 |
| USI PREVISTI: funzioni residenziali e com | plementari |
| | |

Analisi di contesto



P7.1_Tutele paesaggistico - ambientali

P7.2_Tutele storico - culturali

L'intervento si colloca nella frazione di Gaida, l'area esprime una vocazione ad una trasformazione integrata volta al completamento dell'edificato della frazione.

Nel PRG l'area di proprietà del soggetto proponente era in quota parte inserita nell'area di trasformazione identificata come Ti3-52 e in parte identificata come art. 39 - Tessuto a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da basse densità fondiarie. Nel PSC l'area è individuata parte in ANS1 e parte in AUC 3. Nel quadro dei vincoli del PSC si riconferma la fascia di rispetto della linea elettrica ad alta tensione avente DPA 19 mt, che dovrà essere verficata in fase attuativa con l'Ente gestore.

Si prevede un intervento unitario con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali e un minimo di destinazioni terziarie, particolare attenzione dovrà essere prestata al disegno del verde pubblico, inserendo elementi di arredo vegetale che innalzino il livello di qualità urbana e sistemi arborei lineari (vedi linee guida del progetto "Riqualificazione delle frazioni extraurbane - Gaida-Cadè-Cella").

Dovranno inoltre essere realizzati percorsi pedonali di collegamento al verde e al centro della frazione, progettati in modo coerente e continuativo rispetto agli esistenti, tramite piantumazioni arboreo-arbustive e arredo urbano; trovandosi l'ambito in prossimità di un paesaggio agricolo ricco di elementi di valore, quali fossi, siepi, filari, dovrà essere elaborato un progetto unitario di ambientazione e piantumazione di essenze arboree.

In sede di POC è previsto il trasferimento di parte della capacità edificatoria, che viene rispettivamente ricollocata negli ambiti:

AUC3-5_San Pellegrino/Canali - RICOL, per mg 677 di SC destinata a residenza,

ANS3-3_ Canali - via Tolstoj, per mg 1.353 di SC destinata a residenza

ASP1-16_Baragalla - RICOL, per mq 333 di SC destinata a terziario.

Le modalità di ricollocazione sono definite nelle rispettive schede, alle quali si rimanda per completezza di informazioni.

Rispetto alle tematiche connesse alla gestione delle acque reflue, il gestore segnala che il reticolo fognario misto esistente risulta saturo. La zona presenta un grado di vulnerabilità degli acquiferi intrinseco alto o medio: area di ricarica della falda - settore B, classe di infiltrazione potenziale media, area vulnerabile ai nitrati. Dagli studi geologico-sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, gli effetti sismici locali risultano costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico, mentre possono essere escluse amplificazioni di carattere topografico, fenomeni di liquefazione e di cedimenti post-sismici.

Tempi di attuazione e stralci funzionali -

Tempi di attuazione e stralci funzionali secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Condizioni e modalità di attuazione

PUA (Piano Urbanistico Attuativo)

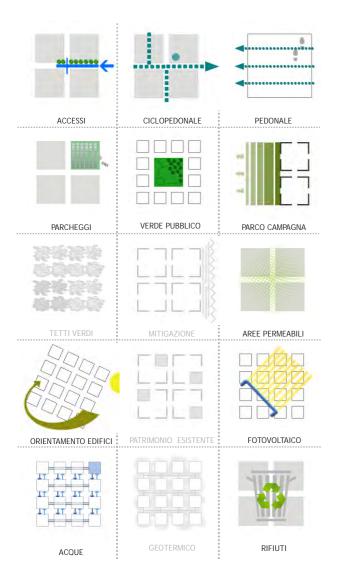
Condizioni e modalità di di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

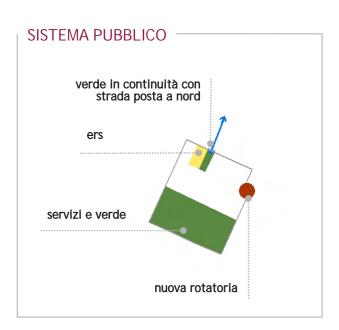
Contributi -

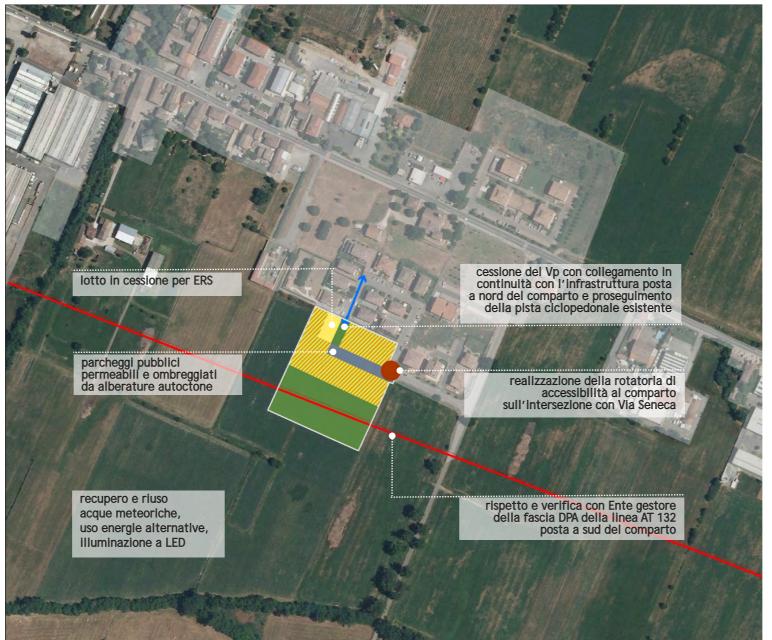
Destinato ad Edilizia Residenziale Sociale

1.521 €

RIFERIMENTI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO







STRALCIO FUNZIONALE

| | mq | % | Tot mq | Tot % |
|---|-------|--------|--------|--------|
| Superficie edificabile (Se), verde ecologico (Ve) e viabilità | 8.982 | 58% ST | | |
| Superficie fondiaria da destinare a ERS | 1.352 | 9% ST | | |
| Totale | | | 10.334 | 67% ST |
| Servizi e Verde pubblico (SVp _{ANS1-4}) | 5.257 | 33% ST | | |
| TOTALE | | | 15.591 | 100% |

Schema direttore ULTERIORI REQUISITI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Dotazioni territoriali

a. Realizzazione della rotatoria in prossimità dell'incrocio con via Seneca, per l'accessibilità al comparto, allestimento del verde pubblico, riprendendo i collegamenti ciclopedonali con il contesto limitrofo, area di cessione a verde pubblico in continuità con la strada posta a nord del comparto e prosecuzione collegamento ciclopedonale fino al parco a sud, mantenimento e integrazione vegetazione esistente con essenze autoctone.

b. Realizzazione Ers

L'intervento dovrà essere inserito in maniera ottimale nel contesto paesaggistico/ambientale esistente:

- a. compattare il più possibile l'edificato per limitare l'impermeabilizzazione ed il consumo di suolo;
- b. progettazione del verde in coerenza con il paesaggio agricolo, prediligendo l'uso di vegetazione autoctona;
- c. applicazione dell'allegato D alle NTA del RUE "Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore" (recinzioni, materiali aree cortilive e percorsi d'accesso, aree cortilive e parcheggi permeabili...).
- Il progetto deve perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:
 - a. acque reflue: rispettare il principio dell'invarianza idraulica; eventuale recupero delle acque meteoriche ad uso irriguo; utilizzare sistemi di laminazione diversi dalle vasche interrate; non alterare la funzionalità della rete di drenaggio esistente; dovranno essere evitati interventi ed attività potenzialmente in grado di disperdere o veicolare sostanze inquinanti nel sottosuolo e in falda;
 - b. illuminazione pubblica a LED;
 - c. misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO2e tra cui scegliere:
 - impianto termico composto da pompa di calore associato ad impianto fotovoltaico: edifici almeno in classe B, almeno 2 kWp di ftv ad unità immobiliare, acquisto di crediti volontari di carbonio pari a \in 5.570;
 - sistema di micro cogenerazione a metano ed impianto solare termico: edifici almeno in classe B, almeno 2 kWp di ftv ad unità immobiliare, acquisto di crediti volontari di carbonio pari a € 4.081;
 - altre soluzioni equivalenti, che garantiscano l'impatto "zero" in termini di emissioni climalteranti come da NA del POC.

In fase di PUA e più specificamente in fase attuativa dovranno essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni. Sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n° 112 del 2 maggio 2007, l'area può essere assoggettata ad un'analisi semplificata (II livello di approfondimento).

In fase di PUA dovrà inoltre essere presentato uno studio idraulico contenente l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica e del coefficiente udometrico massimo ammissibile per il cavo Ariana (preliminarmente indicato in 8 l/s*ha di ST), nonchè la valutazione, svolta in accordo col gestore, in merito alla necessità di realizzare un nuovo scolmatore di piena.

In fase di PUA, poi più approfonditamente in fase attuativa, dovrà essere presentato il calcolo del bilancio energeticoemissioni di CO2e conseguente alle reali scelte impiantistiche ed edilizie effettuate.

In fase di PUA dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

ANS3-3 Canali - via Tolstoj

| Comune di Reggio Emilia | | | |
|-------------------------|--|--|--|
| | | | |
| POC 2013-2018 | | | |
| | | | |



ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

| L'anno | _ , il giorno | _ del mese di _ | , in Reggio I | Emilia, | presso la | sede |
|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|---------|-----------|------|
| del Servizio Pian | ificazione e Qua | lità Urbana del | Comune in Via Emilia | a San P | ietro 12, | |

TRA

il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. 62 PG n.11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia, (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: il Comune)

E

- la DIOCESI DI REGGIO EMILIA E GUASTALLA, con sede in Reggio Emilia, via Vittorio Veneto, 8 - C.F. 91015830358

(d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: Soggetto attuatore)

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio, così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000, prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.



Precisato che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 62 PG n.11867 in data 10/04/2013 sono stati approvati i seguenti documenti:
 - "Schema di atto d'accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000;
 - "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuattori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000;
- tra gli elaborati costitutivi del POC è stato inserito, nell'elaborato PO.3.1, l'accordo preliminare tra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore come sopra rappresentati, sottoscritto in data 30/09/2013, con PS 66212/2013;
- l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.

Precisato inoltre che:

- il Soggetto attuatore è proprietario di alcune aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) meglio identificate come segue:
 - la **DIOCESI DI REGGIO EMILIA E GUASTALLA** è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata **al Foglio n. 236 Mappale n. 207**;
- dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambiti ANS 3, e precisamente quale "Ambiti potenzialmente urbanizzabili a conferma di previsioni di aree edificabili per nuovi insediamenti urbani già contenute nel PRG 2001".
- a seguito dell'avviso pubblico, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune una proposta di intervento acquisita agli atti al n. 66174 di PS perché venga inserita nella programmazione del POC.
- il Soggetto Attuatore ha provveduto al pagamento della somma di € 3.892,00 quale rimborso forfettario ed esaustivo dei costi relativi all'istruttoria del POC.

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione del comparto attuativo da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico -edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- la proposta così come modificata, nell'ambito del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO FRA LE PARTI SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

GUAS

- 1. Il presente accordo preliminare è finalizzato all'inserimento nella programmazione del Piano Operativo Comunale, in corso di elaborazione, dell'intervento proposto dal Soggetto attuatore e identificato catastalmente **Foglio n. 236 Mappale n. 207** (Allegato 1 al presente accordo) come da Scheda norma dell'intervento n. **ANS3-3** (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per la sua attuazione.
- 2. Oggetto del presente accordo preliminare è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con il Soggetto attuatore, il quale con la sottoscrizione del presente atto li accetta espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'Allegato 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.
- 3. Il presente accordo ha valore di intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione del POC, e alla stipula dell'atto di Accordo Definitivo, e al suo recepimento all'interno del POC approvato.

Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore

- 1. Il Soggetto attuatore ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
- 2. All'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto attuatore relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- 3. Il Soggetto attuatore, così come individuati nelle premesse del presente atto, dichiara di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. Il Soggetto attuatore si impegna in particolare:
 - a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti, con le prestazioni delle connesse garanzie finanziarie, così come meglio definito al successivo art.
 7;
 - a elaborare e presentare al Comune il **PUA** relativo al comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie territoriale del **PUA di 16.929 mq** e relativi parametri così come definito da PSC;
 - b) superficie complessiva di **2.539 mq** per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti al Soggetto attuatore in applicazione della pereguazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC;

the Bho Doce

28/02/2014

- c) superficie utile di **1.000 mq**, ovvero superficie complessiva di **1.353 mq** (parametri da utilizzare alternativamente a scelta del soggetto attuatore) per la realizzazione di diritti edificatori pertinenti ad altre aree e da trasferire all'interno del comparto in forza di altri accordi sottoscritti dal Comune e dai proprietari di dette aree;
- d) superficie complessiva di **457 mq** da riservare alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), destinata ad affitto convenzionato, su una superficie fondiaria pari a minimo **850 mq**, ovvero:
- superficie complessiva di **457 mq** da riservare alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), con monetizzazione e trasformazione in regime di vendita convenzionata di cui al successivo comma 6 lettera B).
- e) tutte le aree facenti parte del comparto, da cedere gratuitamente al Comune per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) e per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) e per le dotazioni ecologico-ambientali; in particolare le aree per attrezzature e spazi collettivi (SVP) avranno una superficie minima di 2.552 mq, oltre a 4.219,60 mq da monetizzare o cedere fuori comparto in altra area da concordare con l'Amministrazione Comunale; fra queste dovranno comunque essere comprese le aree individuate per tale destinazione nella planimetria di cui all'Allegato 2.
- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. Il Soggetto attuatore si impegna infine sin d'ora, ciascuno per la quota di propria spettanza, ad effettuare il frazionamento e a cedere gratuitamente al Comune (o ad altri da questo indicato), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, ovvero in data successiva stabilita dal Comune e fissata nella convenzione stessa, ovvero anticipatamente qualora per motivi di interesse pubblico il Comune ne faccia richiesta:
 - la superficie fondiaria pertinente alle quote di edificazione di cui al precedente comma 4 lettera d), ove l'edilizia residenziale sociale (ERS) non sia realizzata direttamente dal Soggetto attuatore;
 - tutte le aree di cui al precedente comma 4 lettera e).
- 6. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre:
 - A) per le opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico del Soggetto attuatore fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia

a presentare, entro i tempi definiti in sede di convenzione urbanistica del PUA, il progetto delle opere pubbliche di interesse generale concordato con l'Amministrazione Comunale, in quanto concorrenti alla sostenibilità del nuovo insediamento, specificatamente descritte nell'Allegato 2 e a realizzarle a

propria cura e spese, secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi., qualora applicabili.

Per motivi di interesse pubblico dovuti alla necessità di acquisire in via anticipata l'area destinata a dotazioni territoriali, entro 18 mesi dall'entrata in vigore del POC e comunque non oltre 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA, il Soggetto attuatore dovrà cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le suddette aree, anche in via anticipata rispetto alla stipula della relativa convenzione e rispetto alle rimanenti aree per opere di urbanizzazione, così come previsto nell'Allegato 2 garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune.

B) per l'edilizia residenziale sociale:

a specificare, in sede di predisposizione di PUA, la modalità di reperimento della dotazione territoriale di ERS, tra le seguenti:

- 1. cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area così come individuata e definita al precedente comma 4 lettera d), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica;
- 2. realizzazione e gestione degli alloggi ERS; in tal caso è fatto obbligo al soggetto attuatore, entro mesi 12 dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA, di presentare il progetto edilizio degli alloggi relativi alla quota di edilizia residenziale sociale prevista nell'Allegato 2 per una superficie fondiaria pari a minimo 850 mq e per una superficie complessiva pari a 457 mq, e a gestire gli alloggi secondo le modalità convenzionali che verranno successivamente stabilite; sarà inoltre possibile concordare con l'Amministrazione Comunale la cessione di pari Sc in termini di alloggi già realizzati anche in ambiti diversi da quello oggetto di intervento POC, così come previsto dall'art. 12 delle NA del POC.
- 3. monetizzazione della quota ERS, per trasformazione della stessa da regime di affitto convenzionato, cui essa sarebbe interamente destinata, a regime di vendita convenzionata, al prezzo di € 498,00 per ogni mq di Sc, da versare in sede di rilascio del PDC di riferimento.

La vendita convenzionata dovrà poi avvenire ad un prezzo ridotto di almeno il **30%** rispetto al prezzo medio di mercato (media tra i valori minimo e massimo) come definito per tipologia edilizia, stato conservativo e fascia-zona di riferimento dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e relativa all'ultimo aggiornamento temporale disponibile.

C) per il contributo aggiuntivo così come previsto dall'Allegato 2

19 1533 Olace /8 to glad

ad effettuare, al momento della stipula della convenzione urbanistica del PUA, il versamento al Comune del saldo del contributo dovuto per la realizzazione dell'ERS/sostegno al piccolo commercio (complessivi Euro 3.149,60) afferenti

28/02/2014

la quota di terziario individuata dall'Allegato 2), fatta comunque salva la possibilità di convertire tale quota in ERS.

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

- 1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per la porzione individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie di 16.929 mq, per essere attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.
- 2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di 4.349 di Sc, di cui:
 - 2.539 mq di Sc, per diritti edificatori spettanti al Soggetto attuatore firmatario del presente accordo, in applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC, per le seguenti destinazioni d'uso: uso residenziale massimo 90 %, usi complementari alla residenza minimo 10 %;
 - superficie utile di 1.000 mq, ovvero superficie complessiva di 1.353 mq (parametri da utilizzare alternativamente a scelta del soggetto attuatore), per diritti edificatori spettanti al Soggetto attuatore pertinenti ad altre aree, da trasferire all'interno del comparto in forza di altri accordi sottoscritti dal Comune e dai proprietari di dette aree per le seguenti destinazioni d'uso: uso residenziale:
 - **457 mq** di Sc spettanti al Comune per la realizzazione di edilizia residenziale sociale ovvero da realizzarsi a cura e a carico del Soggetto attuatore.

Art. 5 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamentoattrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali.

- 1. Sono a carico del Soggetto attuatore o suoi aventi causa le spese per il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche necessarie all'intervento e specificate nell'Allegato 2, nonché i costi di realizzazione delle stesse, compresa la quota di tali costi relativa alla quantità di edificabilità spettante al Comune per la realizzazione di ERS.
- 2. Le Parti convengono che in sede di convenzione del PUA verranno puntualmente disciplinati gli obblighi a carico dell'attuatore riguardanti le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero l'assunzione degli oneri derivanti dalla mitigazione degli impatti determinati dall'intervento, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e agli obiettivi di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, così come definiti dall'Allegato 2.
- 3. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia anche in riferimento al codice dei contratti pubblici.

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'atto di accordo.

10 Close Blo good

1. Il Soggetto attuatore si impegna a:

28/02/2014

8

- a) elaborare e presentare al Comune il PUA entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del POC, eventualmente prorogabili di ulteriori 6 mesi qualora ne venga fatta espressa e motivata richiesta per sopraggiunti impedimenti;
- b) sottoscrivere la convenzione del PUA entro 12 mesi dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA.
- 2. In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore, quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.
- 3. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito da 1 comma dell'art.30 della L.R. 20/2000.

Art. 7 - Garanzie

1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegna al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), pari al 10% del costo presunto delle opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche e contributi di cui al precedente art. 3 e del valore stimato delle aree di cui è prevista la cessione al Comune per attrezzature e spazi collettivi, per un importo di Euro 34.866,00.

A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegna al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), pari al 10% del valore stimato delle aree di cui è prevista la cessione al Comune per attrezzature e spazi collettivi e delle altre opere pubbliche e contributi di cui al precedente art. 3.

- 2. Tale fideiussione dovrà essere prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 C.C.
- 3. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PUA e alla cessione gratuita al Comune delle aree di cui all'art. 3 comma 5, la fideiussione prestata sarà sostituita o integrata dalle fideiussioni relative all'attuazione del PUA.

ART. 8 - Inadempimenti e penali

- 1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi previsti al precedente art. 6 entro i termini ivi stabiliti, è previsto quanto segue:
- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale, conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota, purchè tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;

B6 DOLD

28/02/2014

- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- c) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lett a) elaborazione e presentazione di PUA nei termini stabiliti comporterà l'escussione della fideiussione o la mancata restituzione del contributo pari al 20% per l'ERS nonché l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lett b) sottoscrizione della convenzione del PUA nei termini stabiliti comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000,00 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC.
- 2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo.

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.
- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.
- 4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie.

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, Legge n. 241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto di accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.

28/02/2014

10

- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:
- Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà;

Allegato 2) Scheda di POC ANS3-3 Canali - via Tolstoj

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 12 - Privacy

- 1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
- 2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Art. 13 - Norme finali

Le Parti convengono che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

| Per il Comune di Reggio Emilia Ing. Maria Sergio | |
|--|--|
| (firma) | |
| Per la Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla (firma) | The state of the s |
| DIOCESTON | |

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 comma 2 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla

11

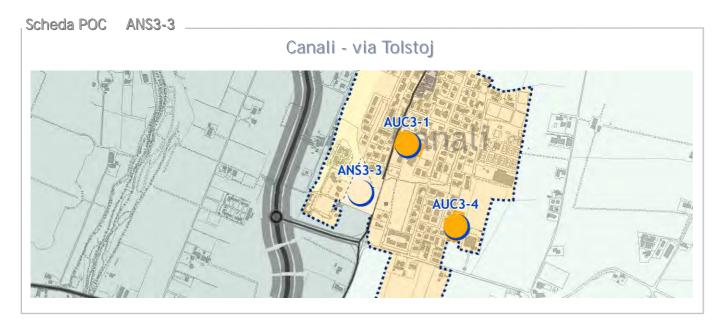
scala 1:2.000

Codice scheda: ANS3-3

Planimetria elaborata su base catastale aggiornata a maggio 2013

Codice scheda: ANS3-3

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| 236 | 207 | | 17.935 | 1 | 1 | 91015830358 | DIOCESI DI REGGIO EMILIA GUASTALLA |



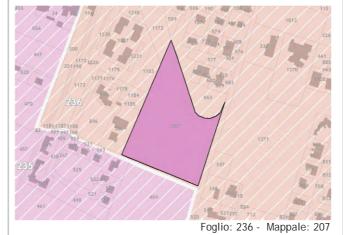
Descrizione

Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per nuovi insediamenti urbani già contenute nel PRG 2001 (ANS3).

Aree destinate prevalentemente alla funzione residenziale.

_ Art. 5.6 NA del PSC

Assetto catastale



Usi e potenzialità edificatorie

| ANS3 Superficie territoriale | 16.929 mc |
|--|-------------------------------------|
| Capacità insediativa massima Diritti edificatori (DE) | UT = 0,26 mq/mc 0,15 mq/mq di ST |
| Superficie complessiva massima (SC) Superficie complessiva (Sc_{DE}) | 4.401,54 mg 2.539,35 mg |
| Cessione SVp (min 40% St) | 6.771,60 mg |
| Ip (60% ST) | 10.157,40 mg |
| A = 55 alberi/ha Ar = 80 arbusti/ha | 93 135 |

DESTINAZIONE D'USO: residenza, commercio di vicinato, pubblici esercizi, medio-piccole strutture di vendita, funzioni ricettive, terziarie e di servizio

| ANS3-3 | |
|--|----------------------------|
| Superficie territoriale | 16.929 mq |
| di cui SF _{FRS} min | 850 mq |
| Superficie complessiva (SC _{DE}): | |
| SC _{ANS} 2.285 mq _{RES} + 254 mq _{TERZ} = | = 2.539 mq 1.353 mq |
| SC _{RICOLLOCATA} (ovv | ero Su 1.000 mg) |
| TOT SC | 3.892 mq |
| Superficie complessiva ERS (20% Sc _{RE} | _{ES ANS}) 457 mq |
| Superficie complessiva prevista | 4.349 mq |
| SVp totale (40% ST) | 6.771,60 mq |
| Realizzazione SVp | 2.552,00 mq |
| Monetizzazione SVp | 4.219,60 mq |
| Ip _{ANS 3} (40% ST) | 6.771,60 mq |
| A = 55 alberi/ha | 93 |
| Ar = 80 arbusti/ha | 135 |
| Numero massimo piani fuori terra | 3 |
| USI PREVISTI: funzioni residenziali e comple | ementari |

Analisi di contesto



P7.1_Tutele paesaggistico - ambientali

P7.2_Tutele storico - culturali

L'area esprime una vocazione ad una trasformazione integrata leggera, volta al completamento dell'edificato della frazione: l'intervento dovrà porre particolare attenzione al contesto ambientale e paesaggistico.

Si tratta di una zona agricola periurbana, in prossimità di zona di interesse paesaggistico-ambientale che si estende a sud di via Tolstoj, ove insiste anche il parco-campagna del Crostolo.

L'area di intervento è caratterizzata dalla presenza del dosso di pianura (classe C-sismica); dagli studi geologicosismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, gli effetti sismici locali risultano costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico, mentre possono essere escluse amplificazioni di carattere topografico, fenomeni di liquefazione e di cedimenti post-sismici

L'area è in zona di protezione dall'inquinamento luminoso, in zona di vulnerabilità delle falde (infiltrazione potenziale comparativa media e bassa, vulnerabilità ai nitrati, settore di ricarica B della falda); via Tassoni e via Tolstoj sono parte della viabilità storica.

Il corpo superficiale ricettore rispetto alle acque meteoriche dell'area, il Canale di Albinea, è in condizioni dubbie dal punto di vista della ricettività.

Tempi di attuazione e stralci funzionali

Tempi di attuazione e stralci funzionali secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Condizioni e modalità di attuazione

PUA (Piano Urbanistico Attuativo)

Condizioni e modalità di di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

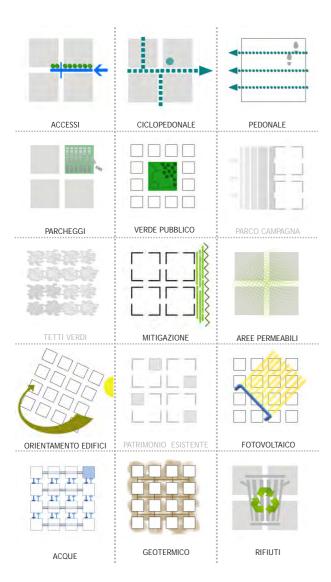
Contributi

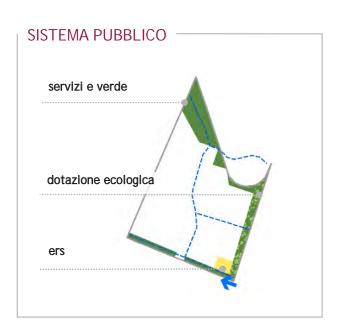
Destinato ad Edilizia Residenziale Sociale

Possibilità di conversione della quota di SC destinata a terziario in ERS

3.149,60 €

RIFERIMENTI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO







% Tot % mq Tot mg 73% ST Superficie edificabile (Se), verde ecologico (Ve) e viabilità 12.337 Superficie fondiaria da destinare a ERS 850 5% ST 13.187 78% ST Totale Dotazione ecologica: fascia di ambientazione 1.190 7% ST Servizi e Verde pubblico (SVp) 2.552 15% ST 3.742 22% ST Totale

16.929

100%

TOTALE

STRALCIO FUNZIONALE

Schema direttore ULTERIORI REQUISITI

PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

a. Allestimento verde pubblico attrezzato in continuità con il parco pubblico esistente, riprendendo gli allineamenti delle recinzioni e i collegamenti ciclopedonali;

b. piste ciclopedonali da proseguire fino a via Tassoni, su aree da cedere o in disponibilità A.C.;

c. realizzazione Ers.

Fascia di ambientazione stradale da mantenere lungo tutto lo sviluppo del comparto su via Tassoni, da zonizzare come verde privato o verde pubblico SVp aggiuntivo da cedere all' A.C (ex art. 3.3.2 comma 2.a NA del RUE).

L'intervento dovrà essere inserito in maniera ottimale nel contesto paesaggistico/ambientale esistente:

- a. compattare il più possibile l'edificato per limitare l'impermeabilizzazione ed il consumo di suolo;
- b. salvaguardare l'assetto di via Tolstoj (viabilità storica), mantenendo una fascia inerbita di 5m oltre cui realizzare la viabilità interna;
- c. progettazione del verde in coerenza con le altre aree verdi collegate, prediligendo l'uso di vegetazione autoctona;
- d. applicazione dell'allegato D alle NTA del RUE "Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore" (recinzioni, materiali aree cortilive e percorsi d'accesso, parcheggi e aree cortilive permeabili...);
- e. inserimento paesaggistico della viabilità d'accesso e dei parcheggi in relazione alle aree a parco;
- f. mantenere la siepe lungo via Tassoni e gli aceri su via Tolstoj, nonchè (previa verifica del valore e dello stato con apposito rilievo) altre alberature sparse.
- Il progetto deve perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:
- a. acque reflue: rispettare il principio dell'invarianza idraulica; eventuale recupero delle acque meteoriche ad uso irriguo; utilizzare sistemi di laminazione/infiltrazione alternativi alle vasche interrate; non alterare la funzionalità della rete di drenaggio esistente;
- b. illuminazione esterna che minimizzi consumi e dispersione verso l'alto (LED);
- c. misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO2e tra cui scegliere:
- impianto termico composto da pompa di calore associato ad impianto fotovoltaico: edifici almeno in classe B, almeno 2 kWp di ftv ad unità immobiliare, acquisto di crediti volontari di carbonio pari a € 6.048;
- sistema di micro cogenerazione a metano ed impianto solare termico: edifici almeno in classe B, almeno 2 kWp di ftv ad unità immobiliare, acquisto di crediti volontari di carbonio pari a € 4.431;
- altre soluzioni equivalenti, che garantiscano l'impatto "zero" in termini di emissioni climalteranti come da NA del

In fase di PUA e più specificamente in fase attuativa dovranno essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni. Sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n° 112 del 2 maggio 2007, l'area può essere assoggettata ad un'analisi semplificata (II livello di approfondimento).

In fase di PUA dovrà essere presentata una relazione contenente l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica e del coefficiente udometrico massimo ammissibile per il canale di Albinea (preliminarmente indicato in 20 l/s*ha di ST). In fase di PUA poi più dettagliatamente in fase attuativa dovrà essere presentato il calcolo del bilancio energetico-emissioni di CO2e conseguente alle reali scelte impiantistiche ed edilizie effettuate.

In fase di PUA dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

ANS4-6 San Rigo - via San Rigo

| Comune di Reggio Emilia | |
|-------------------------|--|
| | |
| POC 2013-2018 | |
| | |

ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

L'anno <u>9014</u>, il giorno <u>2</u> del mese di <u>F55</u>, in Reggio Emilia, presso la sede del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana del Comune in Via Emilia San Pietro 12,

TRA

il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Reggio Emilia ID n. 62 PG n.11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia, (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: il Comune)

E

- la Società EDIL BELLI SRL con sede in Montecavolo di Quattro Castella, via Oberdan n. 15, Partita IVA 00661920355, in persona del Legale Rappresentante Sig. MONTI MICHELE, nato a Reggio Emilia il 26/06/1974, codice fiscale MNTMHL74H26H223F, (d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: Soggetto attuatore)

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio, così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000, prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

Precisato che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.;

Sade: Via Oberdan n° 1/5

/ Unici: Via Togliatti n° 46/4

42021 MONTECAVOLO di Quattro Castella (RE)

Taylorga daggo64 - Fax 0522 889081

- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 62 PG n.11867 in data 10/04/2013 sono stati approvati i seguenti documenti:
- "Schema di atto d'accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000;
- "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuattori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000:
- tra gli elaborati costitutivi del POC è stato inserito, nell'elaborato PO.3.1, l'accordo preliminare tra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore come sopra rappresentati, sottoscritto in data 23/09/2013, con PS 66208/2013;
- l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.

Precisato inoltre che:

- Il Soggetto attuatore è proprietario di alcune aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) meglio identificate come segue:

area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 233 Mappali n. 1267 (parte), 1211 (parte), 1213 (parte), 1299, 1301 e 1298;

- dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambiti ANS 4 e ANS 5, e precisamente quale "Ambiti potenzialmente urbanizzabili a conferma di previsioni di aree edificabili per nuovi insediamenti urbani già contenute nel PRG 2001".
- a seguito dell'avviso pubblico, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune una proposta di intervento acquisita agli atti al n. 66011 di PS perché venga inserita nella programmazione del POC.
- il Soggetto Attuatore ha provveduto al pagamento della somma di € 4.663,00 quale rimborso forfettario ed esaustivo dei costi relativi all'istruttoria del POC.

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione del comparto attuativo da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri

urbanistico -edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;

- la proposta così come modificata, nell'ambito del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO FRA LE PARTI SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

- 1. Il presente accordo preliminare è finalizzato all'inserimento nella programmazione del Piano Operativo Comunale, in corso di elaborazione, dell'intervento proposto dal Soggetto attuatore e identificato catastalmente Foglio n. 233 Mappali n. 1267 (parte), 1211 (parte), 1213 (parte), 1299, 1301 e 1298 (Allegato 1 al presente accordo) come da Scheda norma dell'intervento n. ANS4-6 (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per la sua attuazione.
- 2. Oggetto del presente accordo preliminare è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con il Soggetto attuatore, il quale con la sottoscrizione del presente atto li accetta espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'Allegato 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.
- 3. Il presente accordo ha valore di intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione del POC, e alla stipula dell'atto di Accordo Definitivo, e al suo recepimento all'interno del POC approvato.

Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore

- 1. Il Soggetto attuatore ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
- 2. All'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi

Sécel Via Oberdan nº 1/5
Uffici/ Via Togliatti nº 46/4
4200 MONTECA DO di Quattro Castella (RE)
Tel. 0522 889064 - Fax 0522 889081
C.F. - P. IVA e Reg. Impr. 00661920355

atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto attuatore relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- 3. Il Soggetto attuatore, così come individuato nelle premesse del presente atto, dichiara di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. Il Soggetto attuatore si impegna in particolare:
 - a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti, con le prestazioni delle connesse garanzie finanziarie, così come meglio definito al successivo art. 7;
 - a elaborare e presentare al Comune il PUA relativo al comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie territoriale del **PUA di 19.338 mq** e relativi parametri così come definito da PSC;
 - b) superficie complessiva di **2.584 mq** per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti ai Soggetti attuatori in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC;
 - c) superficie complessiva di 2.079 mq per la realizzazione di diritti edificatori pertinenti ad altre aree e da trasferire all'interno del comparto in forza di altri accordi sottoscritti dal Comune e dai proprietari di dette aree;
 - d) superficie complessiva di 465 mq da riservare alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), destinata ad affitto convenzionato, su una superficie fondiaria pari a minimo 850 mq, ovvero:

- superficie complessiva di **465 mq** da riservare alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), con monetizzazione e trasformazione in regime di vendita convenzionata di cui al successivo comma 6 lettera B).
- e) tutte le aree facenti parte del comparto, da cedere gratuitamente al Comune per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) e per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) e per le dotazioni ecologico-ambientali; in particolare le aree per attrezzature e spazi collettivi (SVP) avranno una superficie minima di 4.889 mq, oltre a 4.560 mq da monetizzare; fra queste dovranno comunque essere comprese le aree individuate per tale destinazione nella planimetria di cui all'Allegato 2.
- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. Il Soggetto attuatore si impegna infine sin d'ora, ciascuno per la quota di propria spettanza, ad effettuare il frazionamento e a cedere gratuitamente al Comune (o ad altri da questo indicato), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, ovvero in data successiva stabilita dal Comune e fissata nella convenzione stessa, ovvero anticipatamente qualora per motivi di interesse pubblico il Comune ne faccia richiesta:
 - la superficie fondiaria pertinente alle quote di edificazione di cui al precedente comma 4 lettera d), ove l'edilizia residenziale sociale (ERS) non sia realizzata direttamente dal Soggetto attuatore;
 - tutte le aree di cui al precedente comma 4 lettera e).
- 6. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre:
 - A) per le opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico del Soggetto attuatore fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia

a presentare, entro i tempi definiti in sede di convenzione urbanistica del *PUA*, il progetto delle opere pubbliche di interesse generale concordato con l'Amministrazione Comunale, in quanto concorrenti alla sostenibilità del nuovo insediamento, specificatamente descritte nell'Allegato 2 e a realizzarle a propria cura e spese, secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi., qualora applicabili.

Per motivi di interesse pubblico dovuti alla necessità di acquisire in via anticipata l'area destinata a dotazioni territoriali, entro 18 mesi dall'entrata in vigore del POC e comunque non oltre 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA, il Soggetto attuatore dovrà cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le suddette aree, anche in via anticipata rispetto alla stipula della relativa convenzione e rispetto alle rimanenti aree per opere di urbanizzazione, così come previsto

Sede: Via Oberdan nº 1/5
Vifici: Via Oberdan nº 1/5
Vifici: Mia Codretti nº 46/4
42020 MONTECAVOLO di Quattro Castella (RE)
Tel. 9522 889064 - Fax 0522 889081
C.F. - P. IVA e Reg. Impr. 00861920355

nell'Allegato 2 garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune.

B) per l'edilizia residenziale sociale:

- a specificare, in sede di predisposizione di PUA, la modalità di reperimento della dotazione territoriale di ERS, tra le seguenti:
- 1. cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area così come individuata e definita al precedente comma 4 lettera d), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica;
- 2. realizzazione e gestione degli alloggi ERS; in tal caso è fatto obbligo al soggetto attuatore, entro mesi 12 dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA, di presentare il progetto edilizio degli alloggi relativi alla quota di edilizia residenziale sociale prevista nell'Allegato 2 per una superficie fondiaria pari a minimo 850 mq e per una superficie complessiva pari a 457 mq, e a gestire gli alloggi secondo le modalità convenzionali che verranno successivamente stabilite; sarà inoltre possibile concordare con l'Amministrazione Comunale la cessione di pari Sc in termini di alloggi già realizzati anche in ambiti diversi da quello oggetto di intervento POC, così come previsto dall'art. 12 delle NA del POC.
- 3. monetizzazione della quota ERS, per trasformazione della stessa da regime di affitto convenzionato, cui essa sarebbe interamente destinata, a regime di vendita convenzionata, al prezzo di € 451,00 per ogni mq di Sc, da versare in sede di rilascio del PDC di riferimento.

La vendita convenzionata dovrà poi avvenire ad un prezzo ridotto di almeno il 30% rispetto al prezzo medio di mercato (media tra i valori minimo e massimo) come definito per tipologia edilizia, stato conservativo e fasciazona di riferimento dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e relativa all'ultimo aggiornamento temporale disponibile.

C) per il contributo aggiuntivo così come previsto dall'Allegato 2

ad effettuare, al momento della stipula della convenzione urbanistica del PUA, il versamento al Comune del saldo del contributo dovuto per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale (Euro 10.000,00) e per la realizzazione dell'ERS/sostegno al piccolo commercio (Euro 3.149,60) afferenti la quota di terziario individuata dall'Allegato 2), fatta comunque salva la possibilità di convertire tale quota in ERS.

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per

la porzione individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie di **19.338 mq**, per essere attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.

- 2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di 5.128 mq di Sc, di cui:
 - 2.584 mq di Sc, per diritti edificatori spettanti al Soggetto attuatore firmatario del presente accordo, in applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC, per le seguenti destinazioni d'uso: uso residenziale massimo 90 %, usi complementari alla residenza minimo 10 %;
 - **2.079** mq di Sc, per diritti edificatori spettanti al Soggetto attuatore pertinenti ad altre aree, da trasferire all'interno del comparto in forza di altri accordi sottoscritti dal Comune e dai proprietari di dette aree per le seguenti destinazioni d'uso: uso residenziale;
 - **465 mq** di Sc spettanti al Comune per la realizzazione di edilizia residenziale sociale ovvero da realizzarsi a cura e a carico dei Soggetti attuatori.

Art. 5 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento-attrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali.

- Sono a carico del Soggetto attuatore o suoi aventi causa le spese per il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche necessarie all'intervento e specificate nell'Allegato 2, nonché i costi di realizzazione delle stesse, compresa la quota di tali costi relativa alla quantità di edificabilità spettante al Comune per la realizzazione di ERS.
- 2. Le Parti convengono che in sede di convenzione del PUA verranno puntualmente disciplinati gli obblighi a carico dell'attuatore riguardanti le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero l'assunzione degli oneri derivanti dalla mitigazione degli impatti determinati dall'intervento, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e agli obiettivi di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, così come definiti dall'Allegato 2.
- 3. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia anche in riferimento al codice dei contratti pubblici.

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'atto di accordo.

- 1. Il Soggetto attuatore si impegna a:
 - a) elaborare e presentare al Comune il *PUA* entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del POC, eventualmente prorogabili di ulteriori 6 mesi qualora ne venga fatta espressa e motivata richiesta per sopraggiunti impedimenti:
 - b) sottoscrivere la convenzione del PUA entro 12 mesi dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA.
- 2. In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore, quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra

le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.

3. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito da 1 comma dell'art.30 della L.R. 20/2000.

Art. 7 - Garanzie

- 1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegna al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), pari al 10% del valore stimato delle aree di cui è prevista la cessione al Comune per attrezzature e spazi collettivi e delle altre opere pubbliche e contributi di cui al precedente art. 3.
- 2. Tale fideiussione dovrà essere prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 C.C.
- 3. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PUA e alla cessione gratuita al Comune delle aree di cui all'art. 3 comma 5, la fideiussione prestata sarà sostituita o integrata dalle fideiussioni relative all'attuazione del PUA.

ART. 8 - Inadempimenti e penali

- 1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi previsti al precedente art. 6 entro i termini ivi stabiliti, è previsto quanto segue:
- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale, conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota, purchè tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;
- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- c) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lett a) elaborazione e presentazione di PUA nei termini stabiliti comporterà l'escussione della fideiussione nonché l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lett b) sottoscrizione della convenzione del PUA nei termini stabiliti comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000,00 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC.

2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre *per* motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo.

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.
- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.
- 4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie.

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, Legge n. 241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto di accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.
- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:

Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà; Allegato 2) Scheda di POC ANS4-6 San Rigo - via San Rigo

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 12 - Privacy

- 1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
- 2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.



Art. 13 - Norme finali

Le Parti convengono che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

Per il Comune di Reggio Emilia
Ing. Maria Sergio

(firma)

Per la Società

EDIL BELLI S.R.L.

(firma) Sedg: Via Oberden n° 1/5

Uffict Via Todilatti n° 46/4

42020 MONTECAVOLU di Matro Castella (RE)
Tel. 0522/539064 - Fax 0522 889081
C.F. - P. WA e Reg. Impr. 00661920355

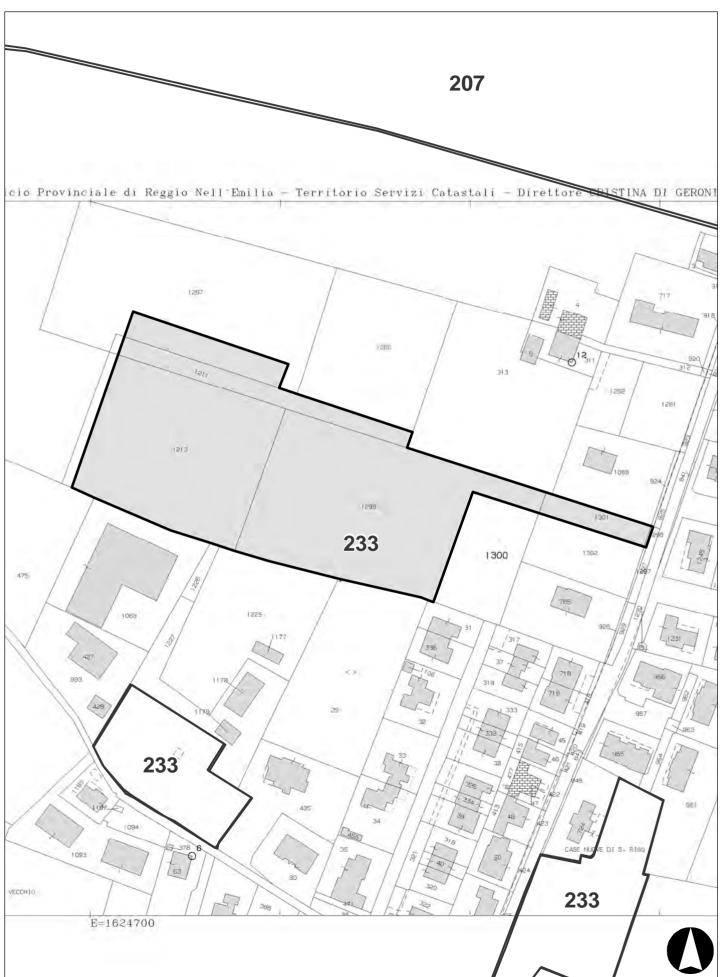
Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 comma 2 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Società
EDIL BELLI S.R.L.

(firma) Sede: Via Oberdan n° 1/5
Vifici: Via Togliatti n° 46/4
42020 MONTECWOTO di Quattro Casiella (RE)
Tel. 0423,839064 Fax 0522 889081
C.F. / R IVA e Reg. Impr. 00661920355

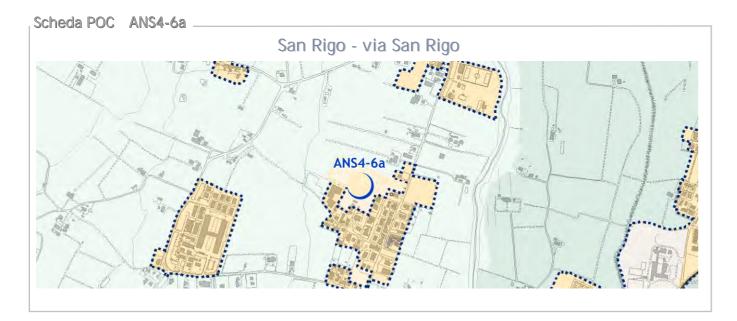
Codice scheda: ANS4-6a scala 1:2.000



Codice scheda: ANS4-6a

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------------|
| 233 | 1211p | | 1.595 | 1 | 1 | 00661920355 | EDIL BELLI S. R. L. |
| 233 | 1213p | | 7.579 | 1 | 1 | 00661920355 | EDIL BELLI S. R. L. |
| 233 | 1267p | | 9.608 | 1 | 1 | 00661920355 | EDIL BELLI S. R. L. |
| 233 | 1298 | | 14 | 1 | 1 | 00661920355 | EDIL BELLI S. R. L. |
| 233 | 1299 | | 8.752 | 1 | 1 | 00661920355 | EDIL BELLI S. R. L. |
| 233 | 1301 | | 669 | 1 | 1 | 00661920355 | EDIL BELLI S. R. L. |

p = solo parte del mappale è interessato dall'intervento. La superficie catastale riportata invece è dell'intero mappale



ANS4-6a - ANS5

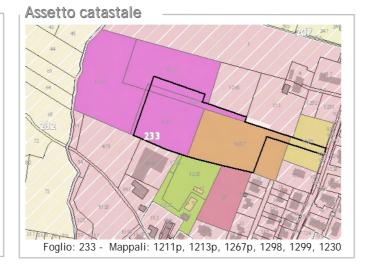
Descrizione

ANS4

Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree urbanizzabili per nuovi insediamenti urbani già contenute nel PRG 2001 (ANS4 e ANS5).

Aree destinate prevalentemente alla funzione

residenziale. _Art.5.6 NA del PSC



Usi e potenzialità edificatorie

| Capacità insediativa massima | UT = 0,24 mq/mq |
|--|-------------------------------------|
| Diritti edificatori (DE) | 0,12 mq/mq di ST |
| Superficie territoriale | 28.864 mq |
| Superficie complessiva (SC _{DE}) | 3.464 mq |
| Cessione SVp (50%-60% ST) | 14.432 mq |
| Ip (60% ST) | 17.318 mq |
| A = 80 alberi/ha | 231 |
| Ar = 130 arbusti/ha | 375 |
| ANS5 Capacità insediativa massima Diritti edificatori (DE) | UT = 0,65 mq/mq 0,36 mq/mq di ST |
| Superficie territoriale | 5.722 mq |
| Superficie complessiva (SC _{DE}) | 2.060 mq |
| Cessione SVp (30% ST) | 1.717 mq |
| lp (30% ST) | 1.717 mq |
| A = 55 alberi/ha | 31 |
| Ar = 80 arbusti/ha | 46 |

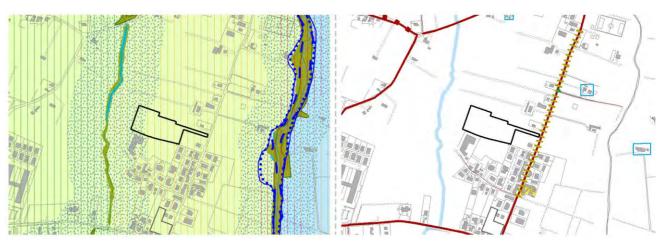
DESTINAZIONE D'USO: residenza, commercio di vicinato, pubblici esercizi, medio-piccole strutture di vendita, funzioni ricettive, terziarie e di servizio

| ST _{ANS4} 18.240 mq + ST _{ANS5} 1.098 mq Superficie territoriale _{TOT} di cui SF _{ERS} min | 19.338 mq 850 mq |
|---|---|
| Superficie complessiva (SC _{DE}): | |
| SC _{ANS4} 2.189 mq + SC _{ANS5} 395 mq | |
| $SC_{ANS4+ANS5}$ 2.326 mq_{RES} + 258 mq_{TERZ} = 2.5 | 584 mq |
| SC _{RICOLLOCATA} 2.0 | 79 mq |
| SC totale | 4.663 mq |
| Superficie complessiva ERS (20% SC _{RES ANS}) | 465 mq |
| Monetizzazione SVp 25% ST _{ANS4} Cessione SVp totale (25% ST _{ANS4} + 30% ST _{ANS5}) Ip _{ANS4} (60% ST) Ip _{ANS5} (30% ST) | 4.560 mq 4.889 mq 10.944 mq 329 mq |
| Ip totale Alberi (80 alberi/ha per ANS4; 55 alberi/ha per A Arbusti (130 arbusti/ha per ANS4; 80 arbusti/ha p Numero massimo piani fuori terra | * |

USI PREVISTI: funzioni residenziali e complementari

Attuazione del primo stralcio funzionale dell'ambito ANS4 (63%) e del limitrofo ANS5 (19%)

Analisi di contesto



P7.1_Tutele paesaggistico - ambientali

P7.2_Tutele storico - culturali

L'ambito è situato a nord-ovest dell'abitato di San Rigo in una zona caratterizzata da tessuti residenziali di recente formazione e buona qualità insediativa; l'intervento assume rilevanza per il contesto ambientale e paesaggistico in quanto aumenta di una percentuale significativa la popolazione della frazione e dunque il carico sulle infrastrutture (sarà necessario valutare l'impatto sulla mobilità).

Si tratta di zona di notevole interesse paesaggistico-ambientale, oggi agricola, nell'ambito del torrente Modolena e quindi del Programma di Rigenerazione Urbana del Parco del Modolena e del Quaresimo:

- ad ovest vi è la fascia Galasso della Fossa Marcia che è anche canale storico;
- via Sempreverdi è viabilità storica e del paesaggio;
- zona di potenziamento della rete ecologica; la cesura data da via S.Rigo e dalle recenti edificazioni ad est di essa impediscono però la realizzazione di un corridoio fisico verso il Modolena;
- zona caratterizzata da vulnerabilità della falda (zone di tutela delle acque: zone di protezione delle acque sotterranee (settore di ricarica B), classe di infiltrazione media, zone vulnerabili da nitrati).

Dagli studi geologico-sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, gli effetti sismici locali risultano costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico, mentre possono essere escluse amplificazioni di carattere topografico, fenomeni di liquefazione e di cedimenti post-sismici.

Tempi di attuazione e stralci funzionali

Tempi di attuazione e stralci funzionali secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Condizioni e modalità di attuazione

PUA (Piano Urbanistico Attuativo).

Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 LR 20/2000 e s.m.i. Autorizzazione paesaggistica in relazione al vincolo "Galasso" sul canale Fossa Marcia.

Contributi

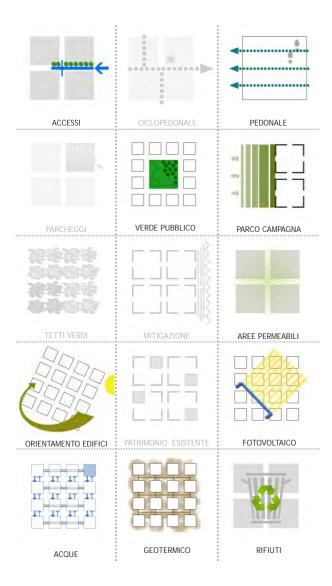
Destinato ad Edilizia Residenziale Sociale Possibilità di conversione della quota di SC destinata a terziario in ERS

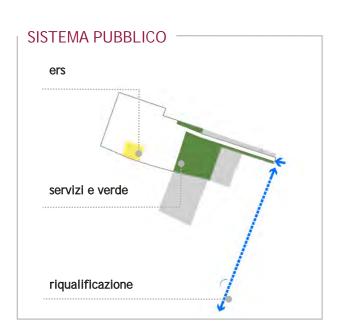
Destinato ad opere infrastrutturali

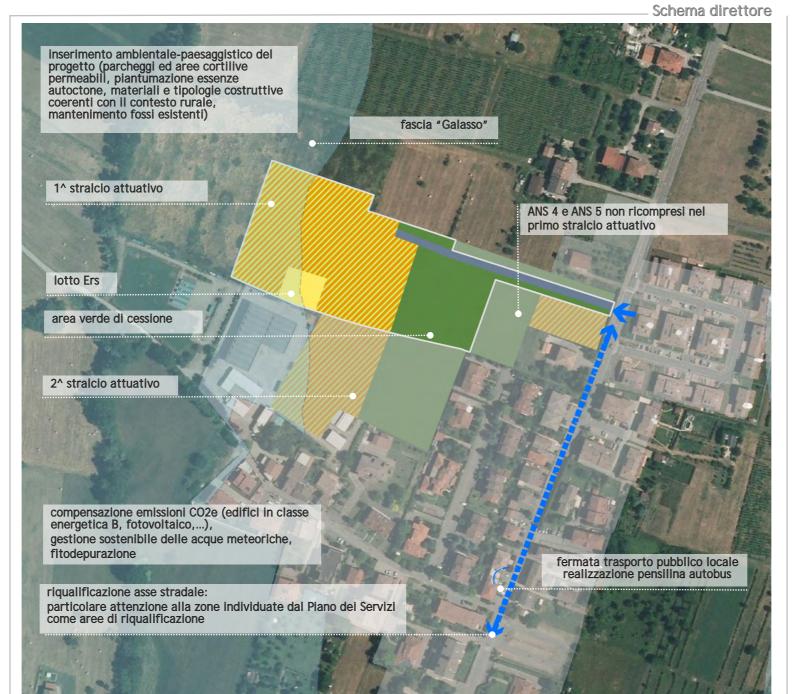
10.000,00 €

3.199,20 €

RIFERIMENTI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO







In sede di PUA, la ripartizione delle aree potrà essere modificata in relazione a comprovati impedimenti dettati dallo stato di fatto quali, ad esempio, presenza di elettrodotti, metanodotti, reti tecnologiche in genere, particolari situazioni di natura ambientali, ovvero indicazioni e prescrizioni pervenute da Enti in fase di espressione di pareri di competenza.

| PRIMO STRALCIO FUNZIONALE | mq | % | Tot mq | Tot % |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Superficie edificabile (Se), verde ecologico (Ve) e viabilità | 13.599 | 70% ST | | |
| Superficie fondiaria da destinare a ERS | 850 | 5% ST | | |
| Totale | | | 14.449 | 75% ST |
| Servizi e verde pubblico (SVp) | 4.889 | 25% ST | | |
| TOTALE | | | 19.338 | 100% |

La nuova viabilità a servizio del comparto va computata all'interno del sedime edificabile/verde privato e non all'interno della quota di verde pubblico prevista.

ULTERIORI REQUISITI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Infrastrutture territoriali

Riqualificazione asse stradale: l'intervento dovrà riguardare la realizzazione di un sistema di rallentamento del traffico in corrispondenza dell'accesso al comparto su via San Rigo in prosecuzione del dosso esistente a nord, comprese opere complementari (segnaletica orizzontale e verticale, ecc.).

Contributo opere infrastrutturali

Il contributo verrà utilizzato per la riqualificazione della fermata del trasporto pubblico locale esistente, con sistemazione dell'area e realizzazione pensilina per autobus.

Dotazioni territoriali

- a. Allestimento verde pubblico attrezzato;
- b. Realizzazione Ers o cessione lotto.

L'intervento dovrà essere inserito in maniera ottimale nel contesto paesaggistico/ambientale esistente:

- a. compattare il più possibile l'edificato per limitare l'impermeabilizzazione, il consumo di suolo;
- b. inserimento paesaggistico della nuova viabilità e dei parcheggi in relazione al parco ed alla campagna circostante, realizzare parcheggi permeabili;
- c. mantenere, se possibile, un varco visuale verso il canale Fossa Marcia;
- d. mantenere la rete scolante esistente, evitando il tombamento dei fossi;
- e. progettazione del verde con caratteristiche di parco campagna (ampi spazi aperti, utilizzo di siepi e filari con l'uso di vegetazione autoctona); il limite tra parco pubblico e agricolo non dovrà essere nettamente percepibile;
- f. fronti verso l'agricolo: applicare l'allegato D alle NTA del RUE.

Il progetto deve perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:

- a. acque reflue: realizzare collegamento a rete fognaria; rispettare il principio dell'invarianza idraulica; si consiglia il recupero delle acque meteoriche ad uso irriguo; rispetto delle Linee Guida comunali in merito alla gestione delle acque meteoriche; dovranno essere evitati interventi ed attività potenzialmente in grado di disperdere o veicolare sostanze inquinanti nel sottosuolo e in falda;
- b. misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO2e: impianto termico composto da pompa di calore associato ad impianto fotovoltaico ed impianto solare termico: edifici almeno in classe B, almeno 2kWp di ftv ad unità immobiliare;
- c. illuminazione esterna che minimizzi consumi e dispersione verso l'alto (LED).

In fase di PUA e più specificamente in fase attuativa dovranno essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni. Sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n° 112 del 2 maggio 2007, l'area può essere assoggettata ad un'analisi semplificata (II livello di approfondimento).

In fase di PUA si dovrà presentare una relazione contenente l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica. In fase di PUA e in modo più dettagliato in fase attuativa si dovrà presentare il calcolo delle emissioni di CO2e conseguente alle reali scelte impiantistiche ed edilizie effettuate.

In fase di PUA dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

ASP_N1-6a -Cella-via G.Vico

| Comune di Reggio Emilia | | |
|--|--|--|
| | | |
| POC 2013-2018 | | |
| | | |
| Atto di Accordo ex art. 18 L.R.20/2000 | | |

ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

L'anno 2014..., il giorno del mese di, in Reggio Emilia, presso la sede del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana del Comune in Via Emilia San Pietro 12,

TRA

il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: *Comune*)

Ε

- la Società EMILIA IMMOBILIARE 2015 srl con sede in Modena, via Severino Fabriani n.120, Partita IVA 03409180365 in persona del Legale Rappresentante Sig. Villi Incerti nato a Campegine il 16/04/1952, codice fiscale NCRVLL52D16B502T;

(d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: Soggetto attuatore)

Premesso che:

- la Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", così come modificata e integrata dalla Legge Regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000 prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC, stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

Precisato che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con deliberazione di Giunta Comunale PG n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale PG n. 11867/62, in data 10/04/2013, sono stati approvati i seguenti documenti:
 - "Schema di Atto d'Accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000;
 - "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuatori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000;
- tra gli elaborati costitutivi del POC è stato inserito, nell'elaborato PO.3.1, l'accordo preliminare tra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore come sopra rappresentato, sottoscritto in data 23/09/2013 con Ps n. 66206;
- l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.

Precisato inoltre che:

- il Soggetto attuatore è proprietario (o possiede titolo valido in qualità di detentore di diritti reali) di alcune aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) meglio identificate come segue:

la Società EMILIA IMMOBILIARE 2015 srl è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 66 mappali n. 283, 291, 294, 300, 312;

- dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambito ASP_N1, e precisamente quale ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001;
- a seguito dell'avviso pubblico, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune una proposta di intervento, acquisita agli atti al n. 66173 di PS, perché venga inserita nella programmazione del POC;
- il Soggetto Attuatore ha provveduto al pagamento della somma di € 10.213 quale rimborso forfettario dei costi relativi all'istruttoria del POC, così come richiesto dall'Amministrazione Comunale.

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione del comparto attuativo da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- la proposta così come modificata, nell'ambito delle osservazioni e del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

- 1. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nella programmazione del primo Piano Operativo Comunale dell'intervento proposto dal Soggetto attuatore e identificato catastalmente al Foglio n. 66 Mappali n. 283P, 291P, 294P, 300P, 312P (Allegato 1 al presente accordo) come da scheda norma dell'intervento n. ASP_N1-6a Cella via G. Vico, (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per l'attuazione.
- 2. Oggetto del presente accordo è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con il Soggetto attuatore, il quale con la sottoscrizione del presente atto li accetta espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'Allegato 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.

Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore

1. Il Soggetto attuatore ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

2. All'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto attuatore relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- 3. Il Soggetto attuatore, così come individuato nelle premesse del presente atto, dichiara di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. Il Soggetto attuatore si impegna in particolare:
- a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti, con le prestazioni delle connesse garanzie finanziarie o il versamento di quota parte dei contributi, così come meglio definito al successivo art. 7;
- a elaborare e presentare al Comune il **PUA** relativo al primo stralcio del comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie territoriale del PUA di **45.610** mq e relativi parametri così come definito da PSC e POC;
 - b) superficie complessiva di **12.650** mq per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti al Soggetto attuatore in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC;
 - c) omissis;
 - d) omissis;
 - e) tutte le aree facenti parte del comparto, da cedere gratuitamente al Comune per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) e per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) e per le dotazioni ecologico-ambientali; in particolare le aree per attrezzature e spazi collettivi (SVP) avranno una superficie minima di 19.510 mq (di cui 1.223 mq ricadenti in area fuori comparto, individuata al Foglio 66 Mappale 300P, 301P), oltre a 13.559 mq di proprietà dell'Amministrazione Comunale che il Soggetto attuatore si impegna di

attrezzare a verde così come individuato per tale destinazione nella planimetria di cui all'Allegato 2;

- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. Il Soggetto attuatore si impegna infine sin d'ora ad effettuare il frazionamento e a cedere gratuitamente al Comune (o ad altri da questo indicato), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA, ovvero in data successiva stabilita dal Comune e fissata nella convenzione stessa, ovvero anticipatamente qualora per motivi di interesse pubblico il Comune ne faccia richiesta:
- omissis
- tutte le aree di cui al precedente comma 4 punto e). Nel caso si rendesse necessaria la realizzazione di una rotatoria lungo la via Emilia per il futuro collegamento con via de Chirico, così come indicato nell'Allegato 2, il Soggetto attuatore si impegna a mettere a disposizione le aree di sua proprietà interessate e realizzare l'intervento a seguito dell'acquisizione delle restanti aree da parte dell'Amministrazione Comunale. Nel caso venisse valutata necessaria, in sede di PUA, la realizzazione di un parcheggio scambiatore esterno, il soggetto attuatore si impegna a mettere a disposizione le aree di sua proprietà interessate e a realizzare l'intervento. Tali impegni saranno da formalizzare all'interno del PUA.
- 6. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre:
- A) per le opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico del Soggetto attuatore, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia:

a presentare, entro i tempi definiti in sede di convenzione urbanistica del PUA, il progetto delle opere pubbliche di interesse generale concordato con l'Amministrazione Comunale, in quanto concorrenti alla sostenibilità del nuovo insediamento, specificatamente descritte nell'Allegato 2, e a realizzare a propria cura e a proprie spese le suddette opere pubbliche, secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., qualora applicabili.

Per motivi di interesse pubblico dovuti alla necessità di acquisire in via anticipata l'area destinata a dotazioni territoriali, entro 18 mesi dall'entrata in vigore del POC e comunque non oltre 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA, il Soggetto attuatore dovrà cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le suddette aree anche in via anticipata rispetto alla stipula della relativa convenzione e rispetto alle rimanenti aree per opere di urbanizzazione, così come previsto nell'Allegato 2, garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrate) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

B) omissis;

C) per il contributo aggiuntivo così come previsto dall'Allegato 2:

- ad effettuare, al momento della stipula della convenzione urbanistica del PUA, il versamento del saldo del contributo dovuto per la realizzazione dell'ERS / sostegno al piccolo commercio (ammontante a complessivi **156.783 Euro**) afferente la programmazione delle funzioni individuate dall'Allegato 2.

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

- 1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, il Comune si impegna a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per la porzione del primo stralcio d'attuazione individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie di 45.610 mq, siano attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.
- 2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di 12.650 mq di Sc, per diritti edificatori spettanti al Soggetto attuatore firmatario del presente accordo, in applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC, per le seguenti destinazioni d'uso: uso commerciale massimo 2.000 mq di SV non alimentare in attuazione secondo quanto previsto per le tipologie 13 e 14 dell'art. 18 delle NA del PTCP; usi produttivi massimo 30%; usi terziari e di servizio.

Art. 5 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamentoattrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali

- 1. Sono a carico del Soggetto attuatore o suoi aventi causa le spese per il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche necessarie all'intervento (tra le quali la realizzazione del bosco urbano localizzato a sud della via Emilia su proprietà dell'Amministrazione Comunale) specificate nell'art. 3 comma 4 e 5 e nell'Allegato 2, nonché i costi di realizzazione delle stesse.
- 2. Le Parti convengono che in sede di convenzione urbanistica del PUA verranno puntualmente disciplinati gli obblighi a carico dell'attuatore riguardanti le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero l'assunzione degli oneri derivanti dalla mitigazione degli impatti determinati dall'intervento, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e agli obiettivi di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, così come definiti dall'Allegato 2.
- 3. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia anche in riferimento al codice dei contratti pubblici.

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'Atto di Accordo

- 1. Il Soggetto attuatore si impegna a:
- a) elaborare e presentare al Comune il **PUA** entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del POC, eventualmente prorogabili di ulteriori 6 mesi qualora ne venga fatta espressa e motivata richiesta per sopraggiunti impedimenti;
- b) sottoscrivere la convenzione del PUA entro 12 mesi dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA.

In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.

2. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito dal 1° comma dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

Art. 7 - Garanzie

- 1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegna al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), di € 44.943 pari al 10% del valore forfettariamente stimato per le aree di cessione destinate ad attrezzature e spazi collettivi e delle altre opere pubbliche e contributi di cui al precedente art. 3.
- 2. Tale fideiussione dovrà essere prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 del C.C.
- 3. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al **PUA** e alla cessione gratuita al Comune delle aree di cui all'art. 3 comma 5, la fideiussione prestata sarà sostituita o integrata dalle fideiussioni relative all'attuazione del **PUA**.
- 4. In alternativa alla consegna della fideiussione di cui al comma 1, il Soggetto attuatore versa, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo e con le modalità stabilite dal Comune, il 20% dei contributi di cui all'articolo 3 comma 6, lettera C) per un importo di 31.357 €.

Art. 8 - Inadempimenti e penali

- 1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi e ai termini stabiliti al precedente art. 6, è previsto quanto segue:
- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale, conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto

- agli obblighi assunti pro quota, purchè tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;
- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art. 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- c) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lettera a) elaborazione e presentazione del PUA nei termini stabiliti comporterà l'escussione della fideiussione e la mancata restituzione del contributo pari al 20% per l'ERS nonché l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lettera b) sottoscrizione della convenzione del PUA nei termini stabiliti comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC.
- 2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.
- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.
- 4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente Atto di Accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.
- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:
- Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà;
- Allegato 2) Scheda norma dell'intervento n. ASP_N1-6a Cella via G. Vico.

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 12 - Privacy

- 1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
- 2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Art. 13 - Norme finali

Le Parti convengono che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

| Per | il Comune | di | Reggio | Emilia |
|-------|------------|-----|--------|--------|
| Ing. | Maria Serg | gio | | |
| | | | | |
| (firm | a) | | | |

Per la Società EMILIA IMMOBILIARE 2015 srl

Sig. Villi Incerti

(firma) /19

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 comma 2 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Società EMILIA IMMOBILIARE 2015 srl

Sig. Villi Incerti

(firma)

Codice scheda: ASP_N1-6a

scala 1:2.000

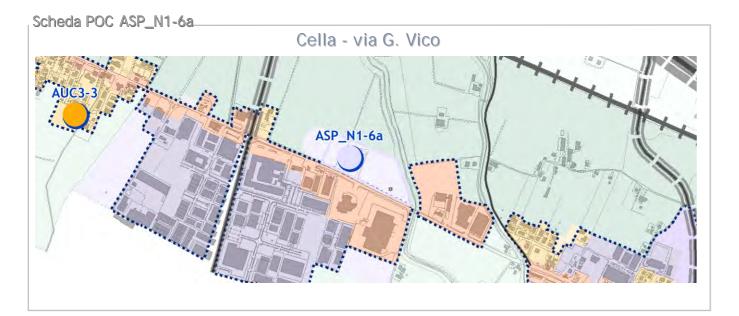


Planimetria elaborata su base catastale aggiornata a maggio 2013

Codice scheda: ASP_N1-6a

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| 66 | 283p | | 11.506 | 1 | 1 | 3409180365 | EMILIA IMMOBILIARE 2015 SRL |
| 66 | 291p | | 6.809 | 1 | 1 | 3409180365 | EMILIA IMMOBILIARE 2015 SRL |
| 66 | 294p | | 11.765 | 1 | 1 | 3409180365 | EMILIA IMMOBILIARE 2015 SRL |
| 66 | 300p | | 10.619 | 1 | 1 | 3409180365 | EMILIA IMMOBILIARE 2015 SRL |
| 66 | 312p | | 12.020 | 1 | 1 | 3409180365 | EMILIA IMMOBILIARE 2015 SRL |

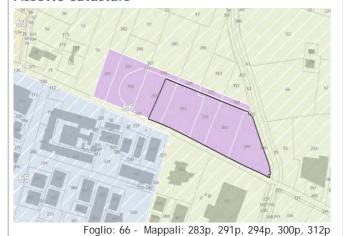
p = solo parte del mappale è interessato dall'intervento. La superficie catastale riportata invece è dell'intero mappale



Descrizione

Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001 (ASP_N1 di rilievo comunale): area produttiva in cui perseguire lo sviluppo delle attività economiche e, al contempo, la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti stessi. _Art 5.7 NA del PSC

Assetto catastale



Usi e potenzialità edificatorie

| ASP_N1 | |
|--------|--|
|--------|--|

Superficie territoriale 57.163 mq

Capacità insediativa massima ASP_N1 di rilievo comunale 0,44 mq/mq

Superficie complessiva (SC_{DE}) 25.152 mq

Superficie SVp (min 25%) 14.291 mg

A = 55 alberi/ha Ar = 80 arbusti/ha

ASP_N1-6a

Superficie territoriale ASP_N1 1° stralcio 45.610 mg

| Superficie complessiva (SC _{DE}) | 12.650 mq |
|--|-----------|
| di cui a servizio e terziario | 5.855 mq |
| a produttivo | 3.795 mg |
| a commercio | 3.000 mg |
| di cui SV commerciale NA | 2.000 mg |

Superficie SVp (40%) con lp=100% 18.287 mq a cui si aggiungono 1.223 mq ricadenti fuori comparto per un totale di Superficie SVp 19.510 mq

Verde ecologico Ve (18%) con Ip=50% 8.262 mq a cui si aggiungono 3.857 mq ricadenti fuori comparto in cui si prescrive un Ip=100%

Superficie edificabile Se (42%) 19.061 mq

Superficie bosco urbano a sud via Emilia 13.559 mq

A = 55 alberi/ha 251 Ar = 80 arbusti/ha 365

DESTINAZIONE D'USO: produttivo manifatturiero, funzioni di servizio e terziarie, funzioni produttive, strutture commerciali nei limiti di 2.000 mq SV, di cui alle tipologie 13 e 14 ai sensi dell'art.18 delle NA del PTCP

Analisi di contesto



P7.1_Tutele paesaggistico - ambientali

P7.2_Tutele storico - culturali

L'area di intervento, prospiciente l'asse storico della via Emilia a fronte dell'area produttiva di Corte Tegge, si colloca all'interno di un "ambito strategico del paesaggio periurbano" caratterizzato dalla vicinanza del torrente Quaresimo e del Torrente Modolena. In particolare l'area è ricompresa all'interno della cintura verde e del perimetro del Programma di rigenerazione del Modolena e del Quaresimo, sottoposta in parte alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua del torrente Quaresimo.

Dal punto di vista ambientale l'area è interessata dal passaggio del corridoio primario della rete ecologica del torrente Quaresimo, all'interno del Ganglio ecologico planiziale della rete ecologica provinciale, e all'interno dell'ambito del potenziamento della rete ecologica, con previsione di area boscata (PSC - tav.P9)

La zona è inoltre caratterizzata da vulnerabilità della falda (zone di tutela delle acque: zone di protezione delle acque sotterranee (settore di ricarica B), classe di infiltrazione media). Dagli studi geologico-sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, gli effetti sismici locali risultano costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico, mentre possono essere escluse amplificazioni di carattere topografico, fenomeni di liquefazione e di cedimenti post-sismici.

La proposta progettuale dovrà essere inserita in maniera ottimale nel contesto paesaggistico e ambientale esistente, prevedendo fasce di inserimento arbustive lungo la via Emilia e verso i fronti prospicienti la campagna, con cessione e realizzazione dell'area boscata individuata nei pressi del torrente Quaresimo e realizzazione di un bosco urbano a sud della via Emilia su terreni di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Al fine di una maggiore unitarietà delle aree a carattere paesaggistico/ambientale, si prevede un attraversamento ciclopedonale sulla via Emilia, che colleghi le due aree boscate, e contestualmente la realizzazione di un percorso ciclabile sul Quaresimo.

A fronte di successivi approfondimenti in fase di PUA e a seguito del reperimento delle aree afferenti a diverse proprietà, è valutabile la realizzazione di una rotatoria, utile per l'accesso al comparto lungo l'asse della via Emilia e per il futuro collegamento con via De Chirico (viabilità a sud dell'asse).

E' inoltre valutabile, in sede di PUA, la realizzazione di un parcheggio scambiatore, in sostituzione di quello in previsione a Pieve Modolena, individuato nell'elaborato di PSC approvato, "P4_Grandi trasformazioni e poli di eccellenza".

Tempi di attuazione e stralci funzionali

Tempi di attuazione e stralci funzionali secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. Oggetto della presente proposta è il primo stralcio d'attuazione per l'insediamento di attività produttive, terziarie e commerciali.

Condizioni e modalità di attuazione

PUA (Piano Urbanistico Attuativo).

Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

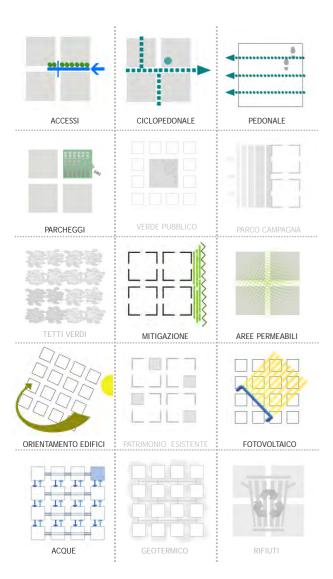
Nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici per la fascia di rispetto della via Emilia per la presenza della fascia di 50m della via Emilia "area di rispetto archeologico della via Emilia e delle strade romane oblique". Autorizzazione paesaggistica in relazione alla fascia "Galasso" del Quaresimo.

Contributi

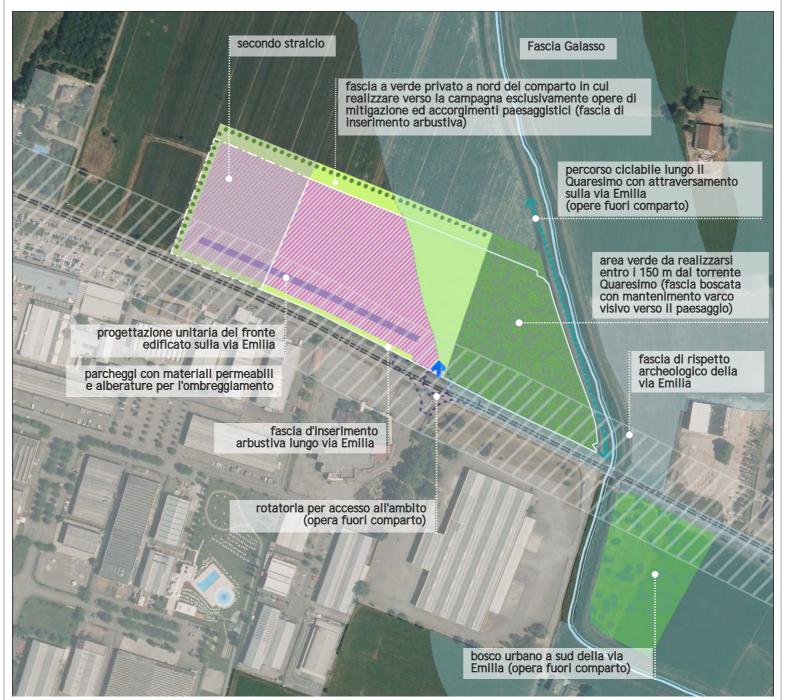
Destinato ad ERS e a sostegno del piccolo Commercio

156.783 €

RIFERIMENTI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO







PRIMO STRALCIO FUNZIONALE

| | mq | % | Tot mq | Tot % |
|---|--------|------------------|--------------|-------|
| Superficie edificabile (Se), verde ecologico (Ve) e viabilità | 27.323 | 60% ST | | |
| Servizi e Verde Pubblico (SVp) | 18.287 | 40% ST | | |
| TOTALE | | | 45.610 | 100% |
| Verde ecologico (Ve) fuori comparto | 3.857 | | | |
| Servizi e Verde Pubblico (SVp) fuori comparto | 1.223 | per un totale di | svp 19.510 n | nq |

Schema direttore

ULTERIORI REQUISITI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento dovrà perseguire il miglior inserimento paesaggistico dei fabbricati: oltre all'unitarietà del fronte edificato lungo la via Emilia, si dovranno predisporre idonei accorgimenti che limitino l'impatto dei fronti e che ricerchino una continuità visiva verso la campagna. A tale proposito, la fascia di verde privato, prevista a nord del comparto, dovrà essere destinata esclusivamente alla realizzazione di idonei essere destinata esclusivamente alla realizzazione di idonei accorgimenti di mitigazione (quali fasce di inserimento arbustive): i parcheggi sia pubblici che privati dovranno dunque essere insediati all'interno del perimetro di comparto. Il progetto dovrà inoltre tenere in considerazione il dislivello presente ad oggi nell'area di intervento, perseguendo un profilo di inserimento graduale che tenga conto della percezione visiva verso la campagna e verso l'asse storico della via Emilia. Per i manufatti edilizi che ricadono nei diversi stralci attuativi si dovrà garantire un assetto definitivo e compiuto. Da valutare in sede di PUA, la realizzazione di una rotatoria di accesso all'ambito e di un parcheggio scambiatore, in

accesso all'ambito e di un parcheggio scambiatore, in sostituzione di quello in previsione a Pieve Modolena, individuato nell'elaborato di PSC approvato, "P4_Grandi trasformazioni e poli di eccellenza"

L'intervento dovrà essere inserito in maniera ottimale nel contesto paesaggistico/ambientale esistente:

a. realizzazione di area boscata nell'area entro i 150m dal Quaresimo, con caratteristiche di boschi planiziali ripariali (specie mesofile e sesto d'impianto forestale); nella parte W si dovranno usare specie arbustive o alberi di terza grandezza per mantenere il varco visivo verso il paesaggio;

grandezza per mantenere il varco visivo verso il paesaggio; b. inserimento paesaggistico di viabilità interna / parcheggi (permeabili), con alberature in filare seguendo i segni del paesaggio agricolo; c. fascia d'inserimento arbustiva lungo la via Emilia; d. alta qualità architettonica, con progettazione unitaria del fronte sulla via Emilia prediligendo uso di materiali leggeri e

trasparenti:

e. realizzazione bosco urbano (13.559 mq) a sud della via Emilia, su terreni dell'AC (fg.66 mapp. 326, fuori comparto); f. realizzazione percorso ciclabile lungo il Quaresimo con attraversamento sulla via Emilia per collegare le aree

Il progetto deve perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di

consumo di risorse e fabbisogno energetico:

a. misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO2e (alternative suggerite): impianto termico composto da pompa di calore associato ad impianto fotovoltaico oppure sistema di micro cogenerazione a metano ed impianto solare termico, entrambe le tipologie associate ad almeno 485kWp di ftv (eventualmente integrati a tetti verdi). La restante quota di CO2 emessa si considera compensata dalle piantumazioni pattuite:

piantumazioni pattuite; b. acque reflue: rispetto del principio di invarianza idraulica, senza alterare la funzionalità della rete drenante esistente; recupero delle acque meteoriche ad uso irriguo essere evitati interventi ed attività

Dovranno essere evitati interventi ed attività potenzialmente in grado di disperdere o veicolare sostanze inquinanti nel sottosuolo e in falda o adottati idonei accorgimenti tecnici per contrastare gli effetti del fenomeno; trattamento delle acque di prima pioggia se si prevede la possibilità di sversamento di agenti inquinanti; c. illuminazione esterna con impianti a basso consumo (LED) e che minimizzino la dispersione luminosa. d. energie alternative e compensazione delle emissioni climalteranti: da valutare in sede attuativa le misure di compensazione, con riferimento all'elaborato ValSAT POC - Progetto CarbonZERO.

Progetto CarbonZERO.

In fase di PUA e più specificamente in fase attuativa dovranno essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni. Sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n° 112 del 2 maggio 2007, l'area può essere assoggettata ad un'analisi semplificata (Il livello di approfondimento).

In fase di PUA poi più specificamente in fase attuativa dovrà inoltre essere presentata una relazione contenente il calcolo del bilancio energetico e l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica e del coefficiente udometrico massimo ammissibile per il Torrente Quarceima (preliminarmente indicato in 8.1/6*ha di il Torrente Quaresimo (preliminarmente indicato in 8 l/s*haˈ di

In fase di PUA dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate Soprintendenza per i Beni Archeologici. con

ASP_N1-15 - Mancasale - Via Gramsci

Comune di Reggio Emilia

POC 2013-2018

Atto di Accordo ex art. 18 L.R.20/2000

ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

| L'anno, | il giorno | del mese di | i | n Reggio | Emilia, | presso | la sede | del | Servizio |
|------------------|------------------|-------------|-------------|-----------|----------|--------|---------|-----|----------|
| Pianificazione (| e Qualità Urbana | del Comune | e in Via Er | nilia San | Pietro 1 | 2, | | | |

TRA

il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: Comune)

E

la Società Casabella 2000 SRL con sede in Reggio Emilia, via Plinio Gaio II, num. 5 Partita IVA 02010670350 in persona del Legale Rappresentante Sig. Salvatore Villirillo nato a Cutro il 10/03/1962, codice fiscale VLLSVT62C10D236S;

(d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: Soggetto attuatore)

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000 prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC, stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

Precisato che: deliverativato di titili vi ti dell'associate alla secolata di consecución de managina consecución de la consecución del consecución de la co

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con deliberazione di Giunta Comunale PG n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867, in data 10/04/2013, sono stati approvati i seguenti documenti:
 - "Schema di Atto d'Accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000;
 - "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuatori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000;
- tra gli elaborati costitutivi del POC è stato inserito, nell'elaborato PO.3.1, l'accordo preliminare tra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore come sopra rappresentati, sottoscritto in data 20/09/2013 con Ps n. 66205;
- l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.

Precisato inoltre che:

 il Soggetto attuatore è proprietario (o possiede titolo valido in qualità di detentore di diritti reali) di alcune aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) meglio identificate come segue:

la Società Casabella 2000 SRL è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 94 Mappali n. 39,85, 222, come individuato dall'Allegato1;

 dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambito ASP_N1 di rilievo comunale, e precisamente quale "Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001";

3

- a seguito dell'avviso pubblico, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune una proposta di intervento acquisita agli atti al n. 66010 di PS perché venga inserita nella programmazione del POC.
- successivamente alla pubblicazione sul BURER del 06/11/2013 dell'avviso di avvenuta adozione del POC, il Soggetto attuatore ha presentato osservazione PG n. 66530 con la quale hanno proposto modifiche all'accordo preliminare adottato;
- il Soggetto Attuatore ha provveduto al pagamento della somma di € 4.017 quale rimborso forfettario dei costi relativi all'istruttoria del POC, così come richiesto dall'Amministrazione Comunale.

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione del comparto attuativo (oppure dell'area oggetto di intervento) da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- la proposta così come modificata, nell'ambito delle osservazioni e del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

1. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nella programmazione del primo Piano Operativo Comunale dell'intervento proposto dal Soggetto attuatore e identificato catastalmente al Foglio n. 94 Mappali n. 39, 85, 222 (Allegato 1 al presente accordo) come da

Scheda di POC n. ASP_N1-15 - Mancasale - Via Gramsci (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per l'attuazione.

2. Oggetto del presente accordo è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con il Soggetto attuatore, il quale con la sottoscrizione del presente atto li accetta espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'Allegato 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.

Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore

- 1. Il Soggetto attuatore ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
- 2. All'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto attuatore relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto. Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- 3. Il Soggetto attuatore, così come individuato nelle premesse del presente atto, dichiara di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. Il Soggetto attuatore si impegna in particolare:
- a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti, con le prestazioni delle connesse garanzie finanziarie o il versamento di quota parte dei contributi, così come meglio definito al successivo art. 7;

- a elaborare e presentare al Comune il **PPC** relativo al comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie territoriale del **PPC** di **10.372 mq** e relativi parametri così come definito da PSC e POC;
 - b) superficie complessiva di **4.564 mq** per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti al Soggetto attuatore in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC;
 - c) omissis;
 - d) omissis;
 - e) tutte le aree facenti parte del comparto, da cedere gratuitamente al Comune per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) e per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) e per le dotazioni ecologico-ambientali; in particolare le aree per attrezzature e spazi collettivi (SVP) avranno una superficie minima di 2.074 mq con possibile monetizzazione da definire in sede di PPC: tale area comunque dovrà mantenere la destinazione a Ve con Ip =100%, come descritto nell'Allegato 2.
- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. Il Soggetto attuatore si impegna infine sin d'ora ad effettuare il frazionamento e a cedere gratuitamente al Comune (o ad altri da questo indicato), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PPC, ovvero in data successiva stabilita dal Comune e fissata nella convenzione stessa, ovvero anticipatamente qualora per motivi di interesse pubblico il Comune ne faccia richiesta:
- omissis;
- tutte le aree di cui al precedente comma 4 punto e).

6. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre:

A) per le opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico del Soggetto attuatore, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia:

a presentare, entro i tempi definiti in sede di convenzione urbanistica del PPC, il progetto delle opere pubbliche di interesse generale concordato con l'Amministrazione Comunale, in quanto concorrenti alla sostenibilità del nuovo insediamento, specificatamente descritte nell'Allegato 2, e a realizzare a propria cura e a proprie spese le suddette opere pubbliche, secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., qualora applicabili.

Per motivi di interesse pubblico dovuti alla necessità di acquisire in via anticipata l'area destinata a dotazioni territoriali, entro 18 mesi dall'entrata in vigore del POC e comunque non oltre 30 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della Determina Dirigenziale di approvazione del PPC, il Soggetto attuatore dovrà cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le suddette aree anche in via anticipata rispetto alla stipula della relativa convenzione e rispetto alle rimanenti aree per opere di urbanizzazione, così come

previsto nell'Allegato 2, garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrate) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

B) omissis

C) per il contributo aggiuntivo così come previsto dall'Allegato 2:

- ad effettuare, al momento della stipula della convenzione urbanistica del **PPC**, il versamento del saldo del contributo dovuto per la realizzazione dell'ERS / sostegno al piccolo commercio (ammontante a complessivi **84.896 Euro**) afferente la programmazione delle funzioni individuate dall'Allegato 2.

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

- 1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, il Comune si impegna a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per la porzione individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie di 10.372 mq, siano attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.
- 2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di 4.564 mq di Sc, per diritti edificatori spettanti al Soggetto attuatore firmatario del presente accordo, in applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC, per le seguenti destinazioni d'uso: funzioni terziarie e medio piccola struttura di vendita commerciale Alimentare per Sv pari a 1.500 mq.

Art. 5 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamentoattrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali

- 1. Sono a carico del Soggetto attuatore o suoi aventi causa le spese per il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche necessarie all'intervento e specificate nell'Allegato 2, nonché i costi di realizzazione delle stesse.
- Il soggetto attuatore si impegna a realizzare uno spazio di uso pubblico in affaccio a via Gramsci, come definito dalle Linee guida per la Riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci, fino ad un importo pari a 47.000 Euro (dettagliato dall'Allegato 2); le opere saranno valutate secondo il "Prezziario della Camera di Commercio di Reggio Emilia" in vigore alla data di approvazione del PPC.
- 2. Le Parti convengono che in sede di convenzione urbanistica del PPC verranno puntualmente disciplinati gli obblighi a carico dell'attuatore riguardanti le modalità di realizzazione delle

opere di urbanizzazione, ovvero l'assunzione degli oneri derivanti dalla mitigazione degli impatti determinati dall'intervento, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e agli obiettivi di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, così come definiti dall'Allegato 2.

3. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia anche in riferimento al codice dei contratti pubblici.

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'Atto di Accordo

- 1. Il Soggetto attuatore si impegna a:
- a) elaborare e presentare al Comune il **PPC** entro **24 mesi** dalla data di entrata in vigore del POC;
- b) sottoscrivere la convenzione del PPC entro 24 mesi dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PPC, esclusivamente per sopraggiunti motivati impedimenti le cui valutazioni di merito spetteranno all'Amministrazione Comunale. In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a

di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.

2. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito dal 1° comma dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

Art. 7 - Garanzie

- 1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegna al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), di € 11.601 pari al 10% del valore forfettariamente stimato per le aree di cessione destinate ad attrezzature e spazi collettivi e delle altre opere pubbliche e contributi di cui al precedente art. 3.
- 2. Tale fideiussione dovrà essere prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 del C.C.
- 3. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al **PPC** e alla cessione gratuita al Comune delle aree di cui all'art. 3 comma 5, la fideiussione prestata sarà sostituita o integrata dalle fideiussioni relative all'attuazione del **PPC**.

Art. 8 - Inadempimenti e penali

- 1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi e ai termini stabiliti al precedente art. 6, è previsto quanto segue:
- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale, conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota, purché tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;
- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art. 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- c) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lettera a) elaborazione e presentazione di PPC nei termini stabiliti - comporterà l'escussione della fideiussione nonché l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lettera b) sottoscrizione della convenzione del PPC nei termini stabiliti comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000,00 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC.
- 2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.
- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.
- 4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente Atto di Accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.
- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:
- Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà;

Allegato 2) Scheda norma dell'intervento n. ASP_N1-15 - Mancasale - Via Gramsci.

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 12 - Privacy

- 1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
- 2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Art. 13 - Norme finali

Le Parti convengono che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

| Ing. Maria Sergio |
|--|
| (firma) |
| Per la Società Casabella 2000 SRL Sig. Salvatore Villirillo |
| (firma) |

Per il Comune di Reggio Emilia

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 comma 2 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Società Casabella 2000 SRL Sig. Salvatore Villirillo (firma)

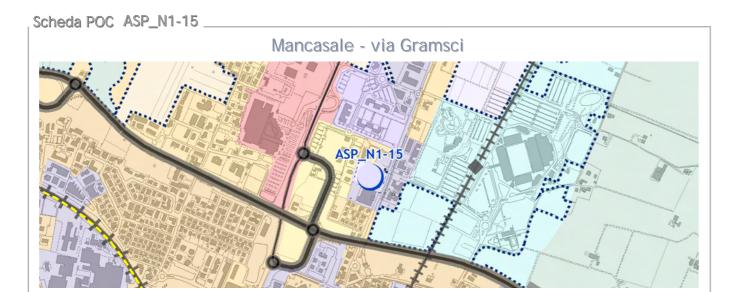
Codice scheda: ASP_N1-15

scala 1:1.000



Codice scheda: ASP_N1-15

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------------|
| 94 | 39 | | 8.690 | 1 | 1 | 02010670350 | CASABELLA 2000 S.R.L. |
| 94 | 85 | | 46 | 1 | 1 | 02010670350 | CASABELLA 2000 S.R.L. |
| 94 | 222 | _ | 1.534 | 1 | 1 | 02010670350 | CASABELLA 2000 S.R.L. |



Descrizione

Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001 (ASP_N1 di rilievo comunale). Area mista secondaria e terziaria, da trasformare per esigenze di ampliamento, sviluppo, ricollocazione di attività economiche già in essere, ovvero nuove attività, prevalentemente terziarie. _Art. 5.7 NA del PSC

Usi e potenzialità edificatorie

Proprietari/proponenti: CASABELLA 2000 SRL

ASP_N1

10.603 mg Superficie territoriale

Capacità insediativa massima ASP_N1 di rilievo comunale UT=0.44 mg/mgSuperficie complessiva (SC_{DE}) 4.665 mg

Superficie SVp (min 25%) 2.651 mg

A = 55 alberi/ha Ar = 80 arbusti/ha

DESTINAZIONE D'USO: produttivo manifatturiero, funzioni di servizio e terziarie

ASP N1-15

| 7.51 _111 15 | |
|--|-----------------------|
| Superficie territoriale Superficie complessiva (SC _{DE}) | 10.372 mq 4.564 mg |
| di cui a servizio e terziario | 1.564 mg |
| a commercio | 3.000 mg |
| di cui Sv commerciale A | 1.500 mq |
| Superficie SVp (min 20%-con possibile monetizzazione) con Ip=100% | 2.074 mq |
| Verde ecologico Ve (min 30%) con Ip=50% | 3.112 mq |
| Superficie edificabile Se (min 50%) | 5.186 mq |
| A = 55 alberi/ha | 57 |
| Ar = 80 arbusti/ha | 83 |
| H max | 21 m |
| USI PREVISTI: funzioni di servizio e terziarie, con pi medio-piccola struttura di vendita alimentare (b11 - art. 18 NA di PTCP | |

Foglio: 94 - Mappali: 39, 85, 222

Analisi di contesto

L'intervento di trasformazione si colloca, lungo l'asse di via Gramsci, viabilità storica e asse di centuriazione, all'interno del sistema Area Nord, un progetto di rigenerazione urbana e ricostruzione dell'identità urbana del guadrante nord della città. L'intervento dovrà rispettare quanto pianificato dal Progetto RETE (Reggio Emilia Territorio Esteso) che ridisegna connessioni e relazioni dirette con la "città diffusa", con i suoi quartieri, le sue infrastrutture, attraverso un palinsesto verde che fa perno sul sistema dei viali urbani e delle aree verdi pubbliche esistenti e di progetto. La proposta quindi si innesta all'interno della riqualificazione e connessione funzionale degli assi di penetrazione alla città: via Gramsci (con il Canale di Reggio, canale storico che l'affianca) dovrà acquisire la valenza di viale urbano, attraverso il ripensamento degli spazi pubblici, delle connessioni lente, del verde diffuso e della caratterizzazione funzionale dei diversi tratti. Il progetto dovrà garantire l'affaccio delle attività lungo il fronte di via Gramsci, prevedendo un apposito spazio ad uso pubblico (piazza) in allineamento al retro dell'edificio esistente con profondità, calcolata da fronte strada, di circa 15 metri, e comunque da concordare in fase attuativa, per tutta l'estensione del lotto; tale progettazione dovrà essere conforme alle "Linee Guida per il trattamento dei fronti dei lotti privati e delle aree di futura cessione-Riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci". Parcheggi e verde pubblico / privato dovranno integrarsi funzionalmente con le aree limitrofe.

Dagli studi geologico-sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, il tetto della falda può risultare temporaneamente o stabilmente prossimo al piano campagna, risulta inoltre la presenza nei livelli superficiali di terreni dotati di scadenti caratteristiche geotecniche oppure di significative variazioni litostratimetriche latero-verticali, con rischio che si ingenerino cedimenti assoluti o differenziali tali da generare problematiche strutturali. Gli effetti sismici locali sono costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico, mentre possono essere esclusi fenomeni di liquefazione e cedimenti post-sismici.

Contributi

| Destinato ad ERS e a sostegno del piccolo Commercio | 84.896 € |
|---|----------|
| Realizzazione di opere di riqualificazione su via Gramsci | 47.000 € |

Opere di sostenibilità ambientale

- requisiti per la realizzazione dell'intervento

 a. realizzazione di uno spazio ad uso pubblico (piazza) lungo il fronte di via Gramsci, funzionalmente integrato con l'asse stradale, secondo le "Linee Guida per il trattamento dei fronti dei lotti privati e delle aree di futura cessione

 Riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci" in particolare capitolo: B_11_L'ATTESTAMENTO DEI NUOVI FABBRICATI. Tale progettazione, comprensiva dell'eventuale abbattimento del manufatto (cordolo) collocato nell'area prospiciente il fronte per garantire la completa integrazione con lo spazio pubblico e la pista ciclabile, dovrà comprendere la sistemazione dell'area di sosta pensilina per la fermata del trasporto pubblico locale.

 b. possibile monetizzazione dell'area a verde pubblico e realizzazione di verde privato fruibile e non recintato; c. pella progettazione dei fabbricati deve essere preferito l'utilizzo di materiali trasparenti e leggeri che si

 - c. nella progettazione dei fabbricati deve essere preferito l'utilizzo di materiali trasparenti e leggeri che si armonizzino con gli interventi limitrofi.

Il progetto deve perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa come impatto "zero" per quanto riguarda il livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:

- a. risorsa acqua: rispettare il principio dell'invarianza idraulica per la scarsa ricettività del Canale di Reggio; non compromettere la rete drenante esistente; eventuale accumulo e riutilizzo per usi non pregiati delle acque meteoriche; trattamento acque di prima pioggia in caso di piazzali suscettibili di sversamento agenti inquinanti; in relazione alla presenza di una falda con soggiacenza prossima al piano campagna, non realizzare locali seminterrati o
- b. limitare l'impermeabilizzazione del suolo: rispetto degli IP previsti dalla presente scheda e alta permeabilità anche nei parcheggi; c. illuminazione esterna a basso consumo e limitata dispersione luminosa verso l'alto (LED);
- d. misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO2e tra cui scegliere:
- impianto termico compostó da pompa di calore associato ad impianto fotovoltaico: almeno 67 kWp di ftv, acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €12.751;
- sistema di micro cogenerazione a metano ed impianto solare termico: almeno 67 kWp di ftv; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €10.496;
- collegamento al teleriscaldamento e impianto solare termico: almeno 67 kWp di ftv; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €12.044;

carbonio pari a €12.044;
- altre soluzioni equivalenti che garantiscano l'impatto "zero" in termini di emissioni di CO2e come da NA del POC. In fase di PPC e più specificamente in fase attuativa dovranno inoltre essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni, comprensive di un'adeguata campagna di indagini geognostiche, finalizzata all'individuazione delle fondazioni idonee a contrastare i fenomeni connessi ai possibili cedimenti. Sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n° 112 del 2 maggio 2007, l'area può essere assoggettata ad un'analisi semplificata (Il livello di approfondimento); a riguardo si veda l'allegato alla ValSAT "Approfondimenti geologico-sismici". In fase di PPC si dovrà presentare una relazione contenente l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica e del coefficiente udometrico massimo ammissibile per il Canale di Reggio (preliminarmente indicato in 10 l/s*ha di ST) ed il calcolo del bilancio energetico, che in fase attuativa andrà specificato con il calcolo definitivo delle emissioni di CO2e consequente alle scelte impiantistiche ed edilizie effettuate.

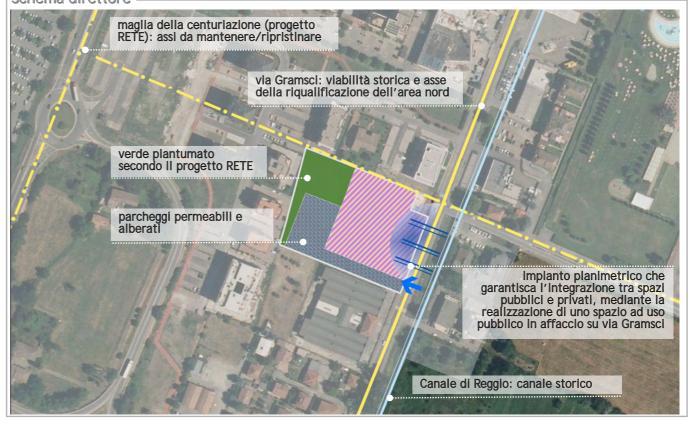
conseguente alle scelte impiantistiche ed edilizie effettuate. In fase di PPC dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Condizioni e modalità di attuazione

PPC (Progetto Planivolumetrico Convenzionato).

Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Schema direttore



ASP_N1-17 Roncocesi

| omune di Reggio Emilia | | | |
|------------------------|--|--|--|
| | | | |
| OC 2013-2018 | | | |
| | | | |

ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

| L'anno | , il giorno | _ del mese di _ | , in Reggio Emilia, | presso la sede |
|----------------|--------------------|------------------|----------------------------|----------------|
| del Servizio P | ianificazione e Qu | alità Urbana del | Comune in Via Emilia San P | ietro 12, |

TRA

il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. 62 PG n.11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia, (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: il Comune)

E

- la Società AIRMEC srl con sede in Castelnuovo di Sotto, via San Biagio n. 53, Partita IVA 00665410353, in persona del Legale Rappresentante Sig. Brenno Speroni, nato a Castelnovo di Sotto (RE) il 15/03/1942, codice fiscale SPRBNN42C15C218W;
- la Società IMCO sas di Conti Gianluca e C. con sede in Castelnovo di Sotto, via San Biagio n. 2, Partita IVA 02404870350, in persona del Legale Rappresentante Sig. Gianluca Conti, nato a Reggio Emilia (RE) il 30/08/1971, codice fiscale CNTGLC71M30H223B;

(d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione: Soggetti attuatori)

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio, così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000, prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC

stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

Precisato che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 62 PG n.11867 in data 10/04/2013 sono stati approvati i seguenti documenti:
 - "Schema di atto d'accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000;
 - "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuattori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000;
- tra gli elaborati costitutivi del POC è stato inserito, nell'elaborato PO.3.1, l'accordo preliminare tra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore come sopra rappresentati, sottoscritto in data 01/10/2013, con PS 66217/2013;
- l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.
- con Osservazione P.S. n° 66506 del 30/12/2013 i signori Brenno Speroni e Gianluca Conti, così come sopra identificati, hanno richiesto la voltura della proprietà oggetto di intervento, allegando regolare Atto di compravendita.

Precisato inoltre che:

- i Soggetti attuatori sono proprietari di alcune aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) meglio identificate come segue:
 - le Società Società AIRMEC srl e Società IMCO sas sono proprietarie dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 42 Mappali n. 535, 538, 774, 776, 794, 796, 1129, 1130, come individuati dall'Allegato1;
- dette aree sono individuate nel PSC vigente come:
 - in parte ambito ASP "Ambiti specializzati per attività produttive":

- in parte ambito ASP_N1 di rilievo comunale, e precisamente quale "Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001";
- a seguito dell'avviso pubblico, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune una proposta di intervento acquisita agli atti al n. 66100 di PS perché venga inserita nella programmazione del POC.
- i Soggetti Attuatori hanno provveduto al pagamento della somma di € 2.417,00 quale rimborso forfettario ed esaustivo dei costi relativi all'istruttoria del POC.

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione del comparto attuativo da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- la proposta così come modificata, nell'ambito delle osservazioni e del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO FRA LE PARTI SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

1. Il presente accordo preliminare è finalizzato all'inserimento nella programmazione del Piano Operativo Comunale, in corso di elaborazione, dell'intervento proposto dai Soggetti attuatori e identificato catastalmente al Foglio n. 42 Mappali n. 535, 538, 774, 776, 794, 796, 1129, 1130 (Allegato 1 al presente accordo) come da Scheda norma dell'intervento n. ASP_N1-17 Roncocesi (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per la sua attuazione.

- 2. Oggetto del presente accordo preliminare è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con i Soggetti attuatori, i quali con la sottoscrizione del presente atto li accettano espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto *nell'Allegato* 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.
- 3. Il presente accordo ha valore di intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione del POC, e alla stipula dell'atto di Accordo Definitivo, e a il suo recepimento all'interno del POC approvato.

Art. 3 - Impegni dei Soggetti attuatori

- 1. I Soggetti attuatori ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
- 2. All'atto del primo trasferimento, ad opera dei Soggetti attuatori, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte dei Soggetti attuatori o dei loro aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica dei Soggetti attuatori relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dai Soggetti attuatori al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte dei Soggetti attuatori o dei loro aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- 3. I Soggetti attuatori, così come individuati nelle premesse del presente atto, dichiarano di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. I Soggetti attuatori si impegnano in particolare:

- a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti, con le prestazioni delle connesse garanzie finanziarie o il versamento di quota parte dei contributi e del valore stimato delle aree destinate ad ERS, così come meglio definito al successivo art. 7;
- a elaborare e presentare al Comune il PPC relativo al comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie territoriale del PPC 20.861 mq, di cui 87 mq. destinati a strade che non determinano capacità edificatoria, e relativi parametri così come definito da PSC:
 - b) superficie complessiva di 11.938 mq per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti ai Soggetti attuatori in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC;
 - c) [non pertinente];
 - d) [non pertinente];
 - e) tutte le aree facenti parte del comparto, da cedere gratuitamente al Comune o su cui costituire servitù di uso pubblico per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) e per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) e per le dotazioni ecologico-ambientali; in particolare le aree per attrezzature e spazi collettivi (SVP) avranno una superficie minima di:
 - 1.222 mq, con obbligo di realizzazione;
 - 792 mq, con obbligo di monetizzazione.
- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. I Soggetti attuatori si impegnano infine sin d'ora, ciascuno per la quota di propria spettanza, ad effettuare il frazionamento e a cedere gratuitamente al Comune (o ad altri da questo indicato), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, ovvero in data successiva stabilita dal Comune e fissata nella convenzione stessa, ovvero anticipatamente qualora per motivi di interesse pubblico il Comune ne faccia richiesta, le aree di cui al precedente comma 4 lettera e).
- 6. I Soggetti attuatori si impegnano inoltre:
 - A) [non pertinente]
 - B) [non pertinente]
 - C) [non pertinente]
 - D) per il contributo aggiuntivo così come previsto dall'Allegato 2

ad effettuare, al momento della stipula della convenzione urbanistica del PPC, il versamento al Comune del saldo del contributo dovuto per la realizzazione dell'ERS/sostegno al piccolo commercio (complessivi *Euro* 53.690,00).

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

- 1. A fronte degli impegni assunti dai Soggetti attuatori, a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per la porzione individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie di 20.861 mq, per essere attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.
- 2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di 11.938 mq di Sc, di cui:
 - 9.388 di Sc, per diritti edificatori spettanti ai Soggetti attuatori firmatari del presente accordo, oltre le superfici (2.550 mq di Sc) già legittimamente in essere, in applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC, per le seguenti destinazioni d'uso:

In relazione all'Ambito ASP3:

- uso produttivo-manifatturiero 5.843 mq;

In relazione all'Ambito ASPN1:

- uso produttivo-manifatturiero 170 mq;
- uso commercio 375 mq. con Sv pari a 250 mq.;
- uso terziario 3.000 mg.

Art. 5 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento-attrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali.

- 1. Sono a carico dei Soggetti attuatori o loro aventi causa le spese per il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche necessarie all'intervento e specificate nell'Allegato 2, nonché i costi di realizzazione delle stesse.
- 2. Le Parti convengono che in sede di convenzione del PPC verranno puntualmente disciplinati gli obblighi a carico degli attuatori riguardanti le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero l'assunzione degli oneri derivanti dalla mitigazione degli impatti determinati dall'intervento, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e agli obiettivi di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, così come definiti dall'Allegato 2. In particolare in relazione alla realizzazione della viabilità individuata a nord dell'edificio esistente come secondo stralcio funzionale nella scheda-norma dell'intervento, questa potrà essere realizzata secondo la tempistica individuata in sede di PPC in riferimento alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA limitrofo.

3. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia anche in riferimento al codice dei contratti pubblici.

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'atto di accordo.

- 1. I Soggetti attuatori si impegnano a:
 - a) elaborare e presentare al Comune il PPC entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del POC, eventualmente prorogabili di ulteriori 6 mesi qualora ne venga fatta espressa e motivata richiesta per sopraggiunti impedimenti;
 - b) sottoscrivere la convenzione del PPC entro 12 mesi dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della Determina Dirigenziale di approvazione del PPC.
- 2. In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte dei Soggetti attuatori, quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.
- 3. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito da 1 comma dell'art.30 della L.R. 20/2000.

Art. 7 - Garanzie

- 1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, i Soggetti attuatori, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegnano al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), pari al 10% del valore stimato delle aree di cui è prevista la cessione al Comune per attrezzature e spazi collettivi e delle altre opere pubbliche e contributi di cui al precedente art. 3.
- 2. Tale fideiussione dovrà essere prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 C.C.
- 3. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PPC e alla cessione gratuita al Comune delle aree di cui all'art. 3 comma 5, la fideiussione prestata sarà sostituita o integrata dalle fideiussioni relative all'attuazione del PPC.
- 4. In alternativa alla consegna della fideiussione di cui al comma 1, i Soggetti attuatori versano contestualmente alla firma dell'accordo definitivo e con le modalità stabilite dal Comune il 20% dei contributi di cui all'articolo 3 comma 6 lettera d), per un importo di 10.738,00.

ART. 8 - Inadempimenti e penali

- 1. In caso di inadempimento da parte dei Soggetti attuatori agli obblighi previsti al precedente art. 6 entro i termini ivi stabiliti, è previsto quanto segue:
- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale, conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota, purchè tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;
- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- c) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lett a) elaborazione e presentazione di PPC nei termini stabiliti comporterà l'escussione della fideiussione o la mancata restituzione del contributo pari al 20% per l'ERS nonché l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lett b) sottoscrizione della convenzione del PPC nei termini stabiliti comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000,00 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC.
- 2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico dei Soggetti attuatori o loro successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo.

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per i Soggetti attuatori dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.

- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.
- 4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie.

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, Legge n. 241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto di accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.
- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:
- Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà; Allegato 2) Scheda di POC n. ASP_N1-17 Roncocesi.

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 12 - Privacy

- 1. I Soggetti attuatori prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
- 2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Art. 13 - Norme finali

Le Parti convengono che gli impegni assunti dai Soggetti attuatori con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

Per il Comune di Reggio Emilia Ing. Maria Sergio

| (firma) | Via S. Blagio, 53 - Tel. 05/22.487011 |
|--|---------------------------------------|
| Per la Società AIRMEC srl | 42024 CASTELNOVO SOTTO (RE) |
| Sig. Brenno Speroni (firma) | _/ // |
| Per la Societa MCG sQ di Sig. Gianluca Conti piagio | CA e C. |
| (firma) 42024 ASTANOVO DI Cod. Fisc./Part. IVA 0 | I SOTTO (RE) |

l Soggetti attuatori dichiarano sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 comma 2 e all'art. 8 del presente accordo.

Per la Società AIRMEC srl

Sig. Brenno Speroni

(firma)

Per la Società IMCO sas di Conti Gianluca e C

Sig. Gianluca Conti

(firma)

IMCO S.A.S.

di CONTI GIANLUCA e C.

Via S. Biano, 2

42024 CASTELNOVO SOTTO (RE)

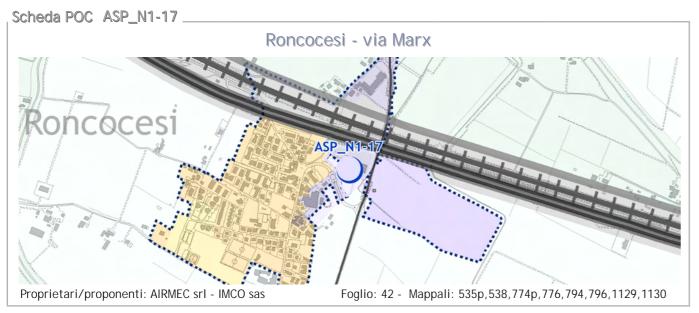
Cod. Fisc./Part. IVA 02404870350

Planimetria elaborata su base catastale aggiornata a maggio 2013

Codice scheda: ASP_N1-17

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO | |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 42 | 535p | | 9.647 | 1 | 2 | 665410353 | AIRMEC S.R.L. | |
| 42 | 333p | | 9.047 | 1 | 2 | 2404870350 | IMCO S.A.S. DI CONTI GIANLUCA E C. | |
| 42 | 538 | 1 | | 1 | 2 | 665410353 | AIRMEC S.R.L. | |
| 42 | | | | 1 | 2 | 2404870350 | IMCO S.A.S. DI CONTI GIANLUCA E C. | |
| 42 | 774p | | 2.881 | 1 | 2 | 665410353 | AIRMEC S.R.L. | |
| 42 | | | | 1 | 2 | 2404870350 | IMCO S.A.S. DI CONTI GIANLUCA E C. | |
| 42 | 776 | | 1.368 | 1 | 2 | 665410353 | AIRMEC S.R.L. | |
| 42 | | | 1.300 | 1 | 2 | 2404870350 | IMCO S.A.S. DI CONTI GIANLUCA E C. | |
| 42 | 794 | | | 743 | 1 | 2 | 665410353 | AIRMEC S.R.L. |
| 42 | | | | 743 | 1 | 2 | 2404870350 | IMCO S.A.S. DI CONTI GIANLUCA E C. |
| 42 | 796 | 706 | | 832 | 1 | 2 | 665410353 | AIRMEC S.R.L. |
| 42 | | 90 | 0 | 032 | 1 | 2 | 2404870350 | IMCO S.A.S. DI CONTI GIANLUCA E C. |
| 42 | 1129 | | 4.987 | 1 | 2 | 665410353 | AIRMEC S.R.L. | |
| 42 | | | | 1 | 2 | 2404870350 | IMCO S.A.S. DI CONTI GIANLUCA E C. | |
| 42 | 1130 | | 87 | 1 | 2 | 665410353 | AIRMEC S.R.L. | |
| 42 | 1130 | | 67 | 1 | 2 | 2404870350 | IMCO S.A.S. DI CONTI GIANLUCA E C. | |

p = solo parte del mappale è interessato dall'intervento. La superficie catastale riportata invece è dell'intero mappale



Descrizione

Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per nuovi insediamenti produttivi già contenute nel PRG 2001 (ASP_N1 di rilievo comunale).

Aree destinate prevalentemente alla funzione produttiva. _ Art. 5.6 NA del PSC

Usi e potenzialità edificatorie

| н | | | | |
|---|---|--------------------------|--|-------------|
| l | ASP_N1 | | ASP_N1-17 | |
| l | Superficie territoriale | 8.145 mq | Superficie territoriale | 20.774 mg |
| l | (di cui mg. 87, mappale 1130 Foglio 42, senza | capacità edificatoria in | Superficie complessiva (SC _{DE}) | 11.938 mq |
| l | quanto area destinata ad infrastruttura viaria) | • | di cui SC già esistente in ASP3* | 2.550 mc |
| l | Superficie territoriale in attuazione | 8.058 mg | SC in attuazione | 9.388 mg |
| l | Capacità insediativa massima ASP N1 | | Superficie SVp (ASP_N1) | |
| l | di rilievo comunale | 0,44 mg/mg | Scill attuazione Superficie SVp _(ASP_N1) da realizzare (15% ST) monetizzato (10% ST) | 1.222 mg |
| l | Superficie complessiva (SC _{DE}) | 3.545 mg | monotizzato (10% 01) | , , = 1119 |
| l | Superficie SVp | 2.014 mg | A = 55 alberi/ha | 44 |
| l | (min 25% St, possibilità di monetizzare 15%St) | 2.011.119 | Ar = 80 arbusti/ha | 64 |
| l | A = 55 alberi/ha | 44 | Ip _(ASP_N1) min 30% ST | |
| l | Ar = 80 arbusti/ha | 64 | Ip _(ASP3) min 20% SF | |
| l | ASP3 | 04 | (ASFS) | |
| l | Superficie territoriale | 12.716 mg | H max | 16 m |
| l | UF max | 0,66 mg/mg | | |
| l | Superficie complessiva (SC _{nF}) | 8.393 mg | USI PREVISTI: funzioni produttive e terziarie | |
| l | SC esistente* | 2.550 mg | | |
| l | SC ASP3 in attuazione | 5.843 mg | terziario b1: Sv = 250 mq e SC = 375 mq d | a ASP_N1 |
| l | Ip min 20% SF | 5.643 1119 | terziario b2 b3 b4 b5 b6: SC = 3.000 mq d | |
| l | 1p 111111 20% 3F | | produttivo c1 c2 c3: SC = 170 mq d | |
| l | Superficie territoriale complessiva | 20.774 mg | SC = 5.843 mq d | a ASP 3 |
| l | · | · | | |
| l | DESTINAZIONE D'USO: produttivo manifa | tturiero, funzioni di | *SC legittimamente in essere da verificare in sede | e attuativa |
| l | servizio e terziarie | | I - | |

Analisi di contesto

Nel PSC l'area è suddivisa in ASP3 Ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali e ASP_N1 per insediamenti produttivi, a conferma di previsioni edificabili già contenute nel PRG 2001 (art. 43 - Tessuto produttivo polifunzionale e perimetrata da verde di ambientazione stradale e ferroviario). Nel RUE si riconfermano le fasce di ambientazione delle infrastrutture a est, ovest, a sud e un verde pubblico destinato ad attrezzature a nord dell'ASP3, in prossimità dell'autostrada. Si sottolinea che nel PUA, come da art. 3.3.2 delle NA del RUE vigente, una prima porzione della fascia di rispetto stradale, avente una larghezza di 10 metri dal confine stradale, sarà sistemata a verde di servizio della infrasruttura viaria e ceduta al Comune quale dotazione ecologica, in aggiunta alle aree da cedere.

Si prevede un intervento unitario con ampliamento delle attività esistenti, quindi l'insediamento di destinazioni d'uso produttive e terziarie.

L'area è ricompresa nella fascia C del PAI (inondabile in caso di piena catastrofica) relativa al Crostolo; è inoltre su un dosso di pianura (classe sismica F). Dagli studi geologico-sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, il tetto della falda può risultare temporaneamente o stabilmente prossimo al piano campagna, risulta inoltre la presenza nei livelli superficiali di terreni dotati di scadenti caratteristiche geotecniche oppure di significative variazioni litostratimetriche latero-verticali, con rischio che si ingenerino cedimenti assoluti o differenziali tali da generare problematiche strutturali. Gli effetti sismici locali sono costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico e non possono essere esclusi fenomeni di liquefazione e cedimenti post-sismici.

Contributi

Destinato ad ERS e a sostegno del piccolo Commercio

53.690 €

Opere di sostenibilità ambientale

requisiti per la realizzazione dell'intervento

L'intervento dovrà essere inserito in maniera ottimale nel contesto esistente. In particolare è necessario:

- a. inserimento ed integrazione ambientale-paesaggistica dell'intervento attraverso la realizzazione di fascia boscata di mitigazione ambientale posta a Nord del perimetro di ambito, in ampliamento al verde pubblico individuato dal RUE, fino al confine di proprietà; tale fascia di mitigazione dovrà essere adeguatamete sistemata e piantumata in accordo con gli enti e i servizi competenti;
- b. la nuova accessibilità principale viene individuata sulla rotatoria esistente a sud ovest, così come nei PUA Ap-11 e Ap-23 approvati, che prevedevano una correlazione infrastrutturale con l'edificio esistente e il collegamento stradale, localizzato sotto il viadotto dell'infrastruttura provinciale, che consentiva di prevedere una doppia accessibilità ai comparti limitrofi, con una configurazione ad anello a perimetro del comparto; l'intervento viario potrà essere attuato e ceduto secondo due diversi stralci attuativi, prevedendo subito il primo tratto a sud-ovest, verso il parcheggio pubblico, e successivamente il secondo, verso il calvalcavia:
- c. il verde pubblico dovrà essere collegato a quello esistente ampliando la fascia di ambientazione dell'autostrada, mentre il verde privato individuato nell'intervento, dovrà contribuire a migliorare le sistemazioni di strade e parcheggi.

Il progetto dovrà perseguire e realizzare obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico. In particolare:

- a. acque reflue: rispetto del principio di invarianza idraulica; in relazione alla presenza di una falda con soggiacenza prossima al piano campagna ed alla vulnerabilità dell'areale di intervento, non dovranno essere realizzati locali seminterrati o interrati, dovranno essere evitati interventi ed attività potenzialmente in grado di disperdere o veicolare sostanze inquinanti nel sottosuolo e in falda o adottati idonei accorgimenti tecnici per contrastare gli effetti del fenomeno; trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da piazzali suscettibili di sversamento di agenti inquinanti; rete fognaria acque bianche dell'area cortiliva divisa da quella delle coperture in modo da recuperare queste ultime acque meteoriche ad uso irriguo e poter installare sulla sola linea fognaria cortiliva la vasca di prima pioggia (se necessaria ai sensi della DGR286/05); non dovrà essere compromessa la funzionalità della rete di drenaggio esistente delle acque meteoriche; massimizzare la permeabilità (anche in ragione del rischio idraulico individuato dal PAI);
- b. illuminazione esterna che minimizzi consumi e dispersione verso l'alto (LED);
- c. energie alternative e compensazione delle emissioni climalteranti: da valutare in sede attuativa le misure di compensazione, con riferimento all'elaborato ValSAT POC Progetto CarbonZERO.

In fase di PPC e più specificamente in fase attuativa dovranno essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni, comprensive di un'adeguata campagna di indagini geognostiche, finalizzata all'individuazione delle fondazioni idonee a contrastare i fenomeni connessi ai possibili cedimenti ed alla verifica dell'effettiva occorrenza di fenomeni di liquefazione e cedimenti post-sismici. In caso positivo, sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n° 112 del 2 maggio 2007, l'area deve essere assoggettata ad approfondimento di III livello. A riguardo si veda l'allegato alla ValSAT "Approfondimenti geologico-sismici".

In fase di PPC dovrà inoltre essere presentata l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica e del coefficiente udometrico massimo ammissibile per Fossetta Valle Roncocesi / Canalino Matto (preliminarmente indicato in 8 l/s*ha di ST) ed il bilancio energetico, che andrà poi specificato in fase attuativa in considerazione delle reali scelte impiantistiche ed edilizie e delle mitigazioni attuate.

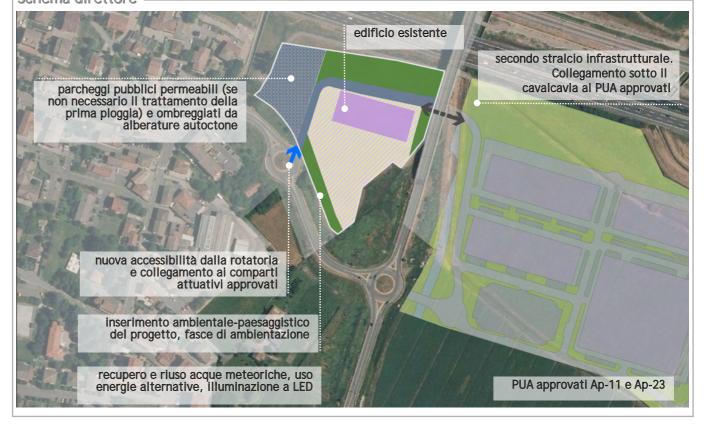
In fase di PPC dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Condizioni e modalità di attuazione

PPC (Progetto Planivolumetrico Convenzionato).

Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Schema direttore



ASP_N1-20 Bagno - via Milano, Rubiera

| Comune di Reggio En | nilia | | |
|---------------------|-------|--|--|
| | | | |
| POC 2013-2018 | | | |
| | | | |

SCHEMA ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

L'anno <u>Porq</u>, il giorno <u>28</u> del mese di <u>For</u>, in Reggio Emilia, presso la sede del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana del Comune in Via Emilia San Pietro 12,

TRA

il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. 62 PG n.11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia, (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: il Comune)

E

la Società P.A. Spa con sede in Rubiera, via Milano n. 13, Partita IVA 01035950359, in persona del Legale Rappresentante Sig. Benetti Alberto, nato a Modena il 07/04/1978, codice fiscale BNTLRT78D07F257Q;
 (d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: Soggetto attuatore)

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio, così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000, prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

Precisato che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.;



25/02/2014

- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 62 PG n.11867 in data 10/04/2013 sono stati approvati i seguenti documenti:
 - "Schema di atto d'accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000;
 - "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuattori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000;
- tra gli elaborati costitutivi del POC è stato inserito, nell'elaborato PO.3.1, l'accordo preliminare tra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore come sopra rappresentati, sottoscritto in data 20/09/2013, con PS 66204/2013;
 - l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.

Precisato inoltre che:

- il Soggetto attuatore è proprietario di alcune aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) meglio identificate come segue:
 - la Società P.A. Spa è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 248 Mappale n. 470;
 - dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambito ASP_N1 di rilievo comunale, e precisamente quale "Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001";
 - a seguito dell'avviso pubblico, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune una proposta di intervento acquisita agli atti al n. 66060 di PS perché venga inserita nella programmazione del POC.
 - il Soggetto Attuatore ha provveduto al pagamento della somma di € 1.700,00 quale rimborso forfettario ed esaustivo dei costi relativi all'istruttoria del POC.

3

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione del comparto attuativo da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico -edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- la proposta così come modificata, nell'ambito del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO FRA LE PARTI SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

- 1. Il presente accordo preliminare è finalizzato all'inserimento nella programmazione del Piano Operativo Comunale, in corso di elaborazione, dell'intervento proposto dal Soggetto attuatore e identificato catastalmente al Foglio n. 248 Mappale n. 470 (Allegato 1 al presente accordo) come da Scheda norma dell'intervento n. ASP_N1-20 (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per la sua attuazione.
- 2. Oggetto del presente accordo preliminare è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con il Soggetto attuatore, il quale con la sottoscrizione del presente atto li accetta espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'Allegato 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.
- 3. Il presente accordo ha valore di intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione del POC, e alla stipula dell'atto di Accordo Definitivo, e a il suo recepimento all'interno del POC approvato.



4

Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore

- 1. Il Soggetto attuatore ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
- 2. All'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto attuatore relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- 3. Il Soggetto attuatore, così come individuato nelle premesse del presente atto, dichiarano di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. Il Soggetto attuatore si impegna in particolare:
 - a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti, con le prestazioni delle connesse garanzie finanziarie o il versamento di quota parte dei contributi e del valore stimato delle aree destinate ad ERS, così come meglio definito al successivo art. 7;
 - a elaborare e presentare al Comune il PPC relativo al comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie territoriale del PPC 7.991 mq e relativi parametri così come definito da PSC;

- b) superficie complessiva di **3.400 mq** per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti al Soggetto attuatore in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC;
- c) [non pertinente];
- d) [non pertinente];
- e) tutte le aree facenti parte del comparto, da cedere gratuitamente al Comune o su cui costituire servitù di uso pubblico per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) e per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) e per le dotazioni ecologico-ambientali; in particolare le aree per attrezzature e spazi collettivi (SVP) avranno una superficie minima di 1.998 mq, con obbligo di monetizzazione.
- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. Il Soggetto attuatore si impegna infine sin d'ora, ciascuno per la quota di propria spettanza, ad effettuare il frazionamento e a cedere gratuitamente al Comune (o ad altri da questo indicato), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, ovvero in data successiva stabilita dal Comune e fissata nella convenzione stessa, ovvero anticipatamente qualora per motivi di interesse pubblico il Comune ne faccia richiesta, le aree di cui al precedente comma 4 lettera e).
- 6. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre:
 - A) [non pertinente]
 - B) [non pertinente]
 - C) [non pertinente]
 - D) per il contributo aggiuntivo così come previsto dall'Allegato 2 ad effettuare, al momento della stipula della convenzione urbanistica del PPC, il versamento al Comune del saldo del contributo dovuto per la realizzazione dell'ERS/sostegno al piccolo commercio (complessivi Euro 22.100,00).

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

- 1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per la porzione individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie di 7.991 mq, per essere attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.
- 2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di 3.400 mq di Sc, di cui:



- 3.400 mq di Sc, per diritti edificatori spettanti al Soggetto attuatore firmatario del presente accordo, in applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC, per le seguenti destinazioni d'uso: uso produttivo-manifatturiero 3.400 mq.

Art. 5 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamentoattrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali.

- 1. Sono a carico del Soggetto attuatore o suoi aventi causa le spese per il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche necessarie all'intervento e specificate nell'Allegato 2, nonché i costi di realizzazione delle stesse.
- 2. Le Parti convengono che in sede di convenzione del PPC verranno puntualmente disciplinati gli obblighi a carico dell'attuatore riguardanti le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero l'assunzione degli oneri derivanti dalla mitigazione degli impatti determinati dall'intervento, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e agli obiettivi di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, così come definiti dall'Allegato 3.
- 3. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia anche in riferimento al codice dei contratti pubblici.

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'atto di accordo.

- 1. Il Soggetto attuatore si impegna a:
 - a) elaborare e presentare al Comune il **PPC** entro **12 mesi** dalla data di entrata in vigore del POC, eventualmente prorogabili di ulteriori 6 mesi qualora ne venga fatta espressa e motivata richiesta per sopraggiunti impedimenti;
 - b) sottoscrivere la convenzione del PPC entro 12 mesi dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della Determina Dirigenziale di approvazione del PPC.
- 2. In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore, quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.
- 3. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito da 1 comma dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

Art. 7 - Garanzie

1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo, consegna al Comune una garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o da un'azienda di credito (a tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria), pari al 10% del valore stimato delle aree di cui è prevista la cessione al Comune per attrezzature e spazi collettivi e delle altre opere pubbliche e contributi di cui al precedente art. 3.

- 2. Tale fideiussione dovrà essere prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 C.C.
- 3. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PPC e alla cessione gratuita al Comune delle aree di cui all'art. 3 comma 5, la fideiussione prestata sarà sostituita o integrata dalle fideiussioni relative all'attuazione del PPC.
- 4. In alternativa alla consegna della fideiussione di cui al comma 1, il Soggetto attuatore versa contestualmente alla firma dell'accordo definitivo e con le modalità stabilite dal Comune il 20% dei contributi di cui all'articolo 3 comma 6 lett. c.

ART. 8 - Inadempimenti e penali

- 1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi previsti al precedente art. 6 entro i termini ivi stabiliti, è previsto quanto segue:
- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale, conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota, purchè tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;
- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- c) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lett a) elaborazione e presentazione di PPC nei termini stabiliti comporterà l'escussione della fideiussione o la mancata restituzione del contributo pari al 20% per l'ERS nonché l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lett b) sottoscrizione della convenzione del PPC nei termini stabiliti comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000,00 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC.
- 2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.



Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo.

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.
- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.
- 4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie.

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, Legge n. 241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto di accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.
- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:

Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà; Allegato 2) Scheda di POC n. ASP_N1-20 Bagno.

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 12 - Privacy

- 1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
- 2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Art. 13 - Norme finali

Le Parti convengono che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

9

| Per | il Com | une | di | Reggio | Emilia |
|------|--------|------|-----|--------|--------|
| Ing. | Maria | Serg | gio | | |
| | | | | | |

(firma)_____

Per la Società P.A. Spa

Alberto Benetti

.... A

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 comma 2 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Società P.A. Spa

Alberto Benetti

(firma)

scala 1:2.000

Codice scheda: ASP_N1-20

Planimetria elaborata su base catastale aggiornata a maggio 2013

Codice scheda: ASP_N1-20

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------------|
| 248 | 470p | | 20.052 | 1 | 1 | 01035950359 | P.A. S.P.A. |

p = solo parte del mappale è interessato dall'intervento. La superficie catastale riportata invece è dell'intero mappale



Descrizione

Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001 (ASP_N1 di rilievo comunale). Area mista secondaria e terziaria, da trasformare per esigenze di ampliamento, sviluppo, ricollocazione di attività economiche già in essere. Art. 5.7 NA del PSC

| Usi e potenzialità edificatorie | | |
|--|------------------------|--|
| ASP_N1 | | ASP_N1-20 |
| Superficie territoriale | 7.991 mq | Superficie territoriale Superficie complessiva (SC _{DE}) |
| Capacità insediativa massima ASP_N1 di rilie | | Superficie SVp (min 25%-monetizzato-rientra in Ve) con Ip=100% |
| Superficie complessiva (SC _{DE}) | 0,44 mq/mq 3.516 mq | Verde ecologico (Ve) (min 25%) Superficie edificabile (Se) (max 75%) |
| Superficie SVp (min 25%) | 1.998 mq | Ip _{Se+Ve} A = 55 alberi/ha |
| A = 55 alberi/ha Ar = 80 arbusti/ha | | Ar = 80 arbusti/ha H max edifici |
| DESTINAZIONE D'USO: produttivo manifatturie | ero, funzioni di | H max impianti e strutture specialistiche fuori sagoma (esempio: sistemi di magazzino automatizzato) |
| servizio e terziarie | | USI PREVISTI: funzioni produttivo-manifatturiere |

Analisi di contesto

L'intervento produttivo è relativo all'ampliamento dell'attività della Ditta PA S.p.A., azienda leader nel settore meccanico e nella produzione di attrezzature per la pulizia urbana e industriale, nella zona industriale di Bagno, al confine con Rubiera, in fregio alla ferrovia MI-BO. E' prevista anche la realizzazione di stradello non asfaltato ad uso agricolo e accesso di emergenza sul lato sud del comparto. L'ambito ASP2 adiacente all'intervento, della medesima proprietà, è assoggettato a scheda speciale n. 6 art 4.4.3 NA del RUE, ed è in corso di attuazione. Gli interventi dovranno essere coordinati dal punto di vista architettonico, con particolare riferimento a dimensioni e caratteristiche di materiali e finiture, allo scopo di conferire unitarietà all'ambito ed all'intero complesso edilizio.

L'ambito è in prossimità del Cavo Tassarola vincolato ai sensi del D.lgs.42/2004, dunque l'intervento è soggetto ad autorizzazione paesaggistica; il corso d'acqua é anche canale storico e potenziale corridoio ecologico della Rete Ecologica Comunale (REC), inoltre l'area è classificata come vulnerabile da nitrati. A nord della ferrovia è presente l'Area protetta - ARE "Ex Cave Elsa". Dagli studi geologico-sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, il tetto della falda può risultare temporaneamente o stabilmente prossimo al piano campagna, risulta inoltre la presenza nei livelli superficiali di terreni dotati di scadenti caratteristiche geotecniche oppure di significative variazioni litostratimetriche latero-verticali, con rischio che si ingenerino cedimenti assoluti o differenziali tali da generare problematiche strutturali. Gli effetti sismici locali sono costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico, mentre possono essere esclusi fenomeni di liquefazione e cedimenti post-sismici.

Contributi

Destinato ad Edilizia Residenziale Sociale

22.100 €

7.991 ma

3.400 mg

1.998 mg

1.998 mg

5.993 mg

min 25% 44 64

20 m

Opere di sostenibilità ambientale

requisiti per la realizzazione dell'intervento

L'intervento dovrà essere inserito in maniera ottimale nel contesto esistente. In particolare è necessario:

- a. inserimento ed integrazione ambientale-paesaggistica attraverso la realizzazione di fascia boscata di mitigazione con essenze autoctone, piantumando alberi ed arbusti anche al di fuori del comparto, lungo il cavo Tassarola. La fascia di mitigazione dovrà avere caratteristiche di boschi planiziali (macchia boscata con alberi e arbusti autoctoni con sesto d'impianto ridotto - di tipo forestale: 1 albero/5mq e 1arbusto/1.5mq) e svilupparsi fino al confine di proprietà e lungo la ferrovia;
- b. progettazione dei fronti ovest e sud, direttamente affacciati sul territorio agricolo limitrofo e sull'insediamento residenziale prospicente, secondo l'allegato D alle NTA del RUE - "Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore" (recinzioni, materiali aree cortilive, ...);
- c. monetizzazione del verde pubblico di cessione (SVp minimo 25% St= 1.998 mg) e realizzazione di verde privato fruibile e non recintato con almeno A = 44 alberi, Ar = 64 arbusti;
- d. il nuovo stradello previsto a sud, antistante il Cavo Tassarola, dovrà avere le caratteristiche delle carraie agricole: larghezza minore di 3m, non asfaltato, senza cordoli; l'intervento dovrà essere concordato con la Bonifica. Sul lato est dovrà essere piantumato un filare come da allegato D alle NTA del RUE.

Il progetto dovrà perseguire è realizzare obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico. In particolare:

- a. acque reflue: rispetto del principio di invarianza idraulica in relazione ai problemi di ricettività del Cavo Tassarola, recupero delle acque meteoriche ad uso irriquo, trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da piazzali suscettibili di sversamento di agenti inquinanti; non dovrà essere compromessa la funzionalità della rete di drenaggio esistente delle acque meteoriche; in relazione alla presenza di una falda con soggiacenza prossima al piano campagna, non dovranno essere realizzati locali seminterrati o interrati;
- b. illuminazione esterna che minimizzi consumi e dispersione verso l'alto (LED);
- c. energie alternative e compensazione delle emissioni climalteranti: da valutare in sede attuativa le misure di compensazione, con riferimento all'elaborato ValSAT POC - Progetto CarbonZERO.

In fase di PPC, poi più dettagliatamente in fase attuativa, dovrà essere presentata una relazione contenente il progetto del verde, il calcolo del bilancio energetico e l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica e del coefficiente udometrico massimo ammissibile per il Cavo Tassarola (preliminarmente indicato in 20 1/s*ha di ST). Dovranno inoltre essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni, comprensive di un'adequata campagna di indagini geognostiche, finalizzata all'individuazione delle fondazioni idonee a contrastare i fenomeni connessi ai possibili cedimenti. Sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n° 112 del 2 maggio 2007, l'area può essere assoggettata ad un'analisi semplificata (Il livello di approfondimento). A riguardo si veda l'allegato alla ValSAT "Approfondimenti geologico-sismici".

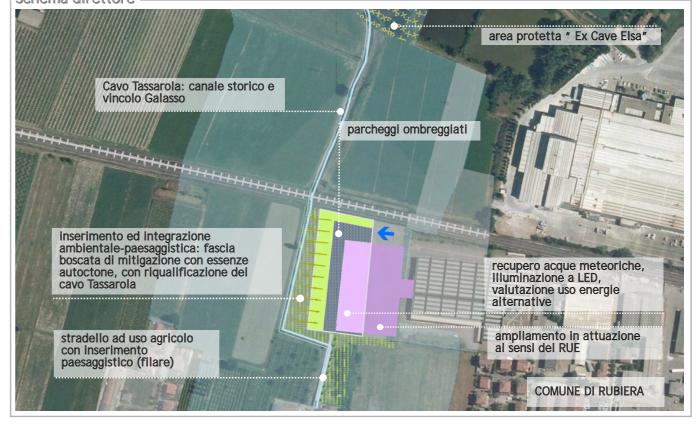
In fase di PPC dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Condizioni e modalità di attuazione

PPC (Progetto Planivolumetrico Convenzionato) con Autorizzazione paesaggistica in relazione al vincolo "Galasso" del Cavo Tassarola.

Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Schema direttore



ASP_N1-27 - Baragalla - via G. D'Arezzo

| Comune di Reggio Emilia | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| POC 2013-2018 | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Atto di Accordo ex art. 18 L.R.20/2000 | | |

ATTO D'ACCORDO PER LA PROGRAMMAZIONE DEL POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

| L'anno, | il giorno | del mese di | , in Reggio | Emilia, | presso l | a sede del | Servizio |
|------------------|------------------|-----------------|---------------|----------|----------|------------|----------|
| Pianificazione (| e Qualità Urbana | del Comune in V | ia Emilia San | Pietro 1 | 2, | | |

TRA

il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona della Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Ing. Maria Sergio, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867 del 10/04/2013, agli atti del Comune di Reggio Emilia (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: *Comune*)

Ε

la Società IMMOBILIARE BARAGALLA S.RL. con sede in REGGIO EMILIA, VIA NUVOLARI n 6, Partita IVA 00618400352 in persona del Legale Rappresentante Sig.ra MARISA ZOBOLI nata a REGGIO EMILIA il 06/05/1939, codice fiscale ZBLMRS39E46H223B;

(d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: Soggetto attuatore)

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 stabilisce che gli Enti Locali possano concludere accordi con privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000 prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC, stipuli, ai sensidele suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

Precisato che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 del 18/04/2011 è stato approvato il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale;
- con deliberazione di Giunta Comunale PG n. 16673 del 20/09/2011 è stato approvato e successivamente pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire in POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 62 PG n. 11867, in data 10/04/2013, sono stati approvati i seguenti documenti:
 - "Schema di Atto d'Accordo per la programmazione del POC" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000:
 - "POC Piano Operativo Comunale criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuatori previsti dalla L.R. 20/2000";
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000;
- tra gli elaborati costitutivi del POC è stato inserito, nell'elaborato PO.3.1, l'accordo preliminare tra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore come sopra rappresentati, sottoscritto in data 20/09/2013, con PS 66203/2013;
- l'avviso di adozione del POC è stato pubblicato sul BURER del 06/11/2013 ed è stato depositato, con atto PG n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014.

Precisato inoltre che:

- il Soggetto attuatore è proprietario (o possiede titolo valido in qualità di detentore di diritti reali) di alcune aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) meglio identificate come segue:
 - la Società IMMOBILIARE BARAGALLA S.RL. è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia catastalmente individuata al Foglio n. 208 Mappali n. 169, 249, 521, 523, come individuato dall'Allegato1;
- dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambito ASP_N1 di rilievo comunale, e
 precisamente quale "Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di
 aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001";
- a seguito dell'avviso pubblico, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune una propostadi intervento acquisita agli atti al n. 66157 di PS perché venga inserita nella programmazione del POC;
- il Soggetto Attuatore ha provveduto al pagamento della somma di € 2.300 quale rimbor forfettario dei costi relativi all'istruttoria del POC, così come richie dall'Amministrazione Comunale.

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione del POC sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione del comparto attuativo (oppure dell'area oggetto di intervento) da programmare in POC, le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- la proposta così come modificata, nell'ambito delle osservazioni e del confronto intervenuto tra le parti, è da intendersi integralmente assorbita nel presente atto, all'interno dell'apposita scheda norma dell'intervento allegata al presente accordo (Allegato 2).

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

- 1. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nella programmazione del primo Piano Operativo Comunale dell'intervento proposto dal Soggetto attuatore e identificato catastalmente al Foglio n. 208 Mappali n. 169, 249, 521, 523 (Allegato 1 al presente accordo) come da Scheda norma dell'intervento n. ASP_N1-27 Baragalla via G. D'Arezzo (d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione: "Allegato 2") che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per l'attuazione.
- 2. Oggetto del presente accordo è l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti d'intesa con il Soggetto attuatore, il quale con la sottoscrizione del presente atto li accetta espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'Allegato 2 nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti.

Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore

1. Il Soggetto attuatore ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi avecausa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e asubentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

2. All'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto attuatore relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

- 3. Il Soggetto attuatore, così come individuato nelle premesse del presente atto, dichiara di condividere gli obiettivi ed il contenuto riportati nell'Allegato 2 impegnandosi a darne successiva attuazione.
- 4. Il Soggetto attuatore si impegna in particolare:
- a stipulare l'accordo definitivo nelle forme stabilite dal successivo articolo 10 entro 30 gg dall'entrata in vigore del POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonchè a rispettare gli adempimenti ivi definiti, con le prestazioni delle connesse garanzie finanziarie o il versamento di quota parte dei contributi, così come meglio definito al successivo art. 7;
- a elaborare e presentare al Comune il **PPC** relativo al comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie territoriale del PPC di 9.886 mq e relativi parametri così come definito da PSC e POC;
 - b) superficie complessiva di 4.350 mq per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinente al Soggetto attuatore in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC, comprensiva della Sc legittimamente in essere (fabbricato ex Bowling) da verificare e scomputare in sede di PPC, di cui le seguenti destinazioni d'uso:
 - · Sc 850 mg (già esistente, confermata, usi a1 e b2)
 - Sc 1.600 mq (già esistente, di cui si prevede cambio d'uso), uso commerciale non alimentare con Superficie di vendita 750 mq
 - Sc 1.900 di nuova costruzione, di cui 800 mq di Sc usi terziari e di servizio (min 20%) e 1.100 mq di Sc commerciale non alimentare con Superficie (min 20%) e 1.100 mq;

Tali destinazioni potranno essere oggetto di adeguamento in sede attuativa sulla base della quota effettivamente realizzata, nell'ambito delle percentuali di mix funzionali minime e massime previste;

- c) omissis;
- d) omissis;
- e) tutte le aree facenti parte del comparto, da cedere gratuitamente al Comune per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) e per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) e per le dotazioni ecologico-ambientali; in particolare le aree per attrezzature e spazi collettivi (SVP) avranno una superficie minima di 1.977 mq con possibile monetizzazione da definire in sede di PPC: tale area comunque dovrà mantenere la destinazione a Ve con Ip =100%, come descritto nell'Allegato 2.
- a rispettare la tempistica dell'intervento di cui al successivo art. 6.
- 5. Il Soggetto attuatore si impegna infine sin d'ora ad effettuare il frazionamento e a cedere gratuitamente al Comune (o ad altri da questo indicato), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PPC, ovvero in data successiva stabilita dal Comune e fissata nella convenzione stessa, ovvero anticipatamente qualora per motivi di interesse pubblico il Comune ne faccia richiesta:
- omissis;
- tutte le aree di cui al precedente comma 4 punto e).
- 6. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre:
- A) per le opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico del Soggetto attuatore, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia:

a presentare, entro i tempi definiti in sede di convenzione urbanistica del PPC, il progetto delle opere pubbliche di interesse generale concordato con l'Amministrazione Comunale, in quanto concorrenti alla sostenibilità del nuovo insediamento, specificatamente descritte nell'Allegato 2, e a realizzare a propria cura e a proprie spese le suddette opere pubbliche, secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., qualora applicabili.

Per motivi di interesse pubblico dovuti alla necessità di acquisire in via anticipata l'area destinata a dotazioni territoriali, entro 18 mesi dall'entrata in vigore del POC e comunque non oltre 30 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della Determina Dirigenziale di approvazione del PPC, il Soggetto attuatore dovrà cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le suddette aree anche in via anticipata rispetto alla stipula della relativa convenzione e rispetto alle rimanenti aree per opere di urbanizzazione, così contenta previsto nell'Allegato 2, garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere i ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli perila comune, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrate) che

possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

B) omissis

C) per il contributo aggiuntivo così come previsto dall'Allegato 2:

- ad effettuare, al momento della stipula della convenzione urbanistica del PPC, il versamento del saldo del contributo dovuto per la realizzazione dell'ERS/sostegno al piccolo commercio (ammontante a complessivi Euro 47.150,00) afferente la programmazione delle funzioni individuate dall'Allegato 2.
- ad effettuare inoltre il versamento al Comune della somma di Euro 50.000,00 al momento della stipula della convenzione urbanistica del PPC a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC (opere di viabilità lungo via Guittone d'Arezzo).

Art. 4 - Impegni del Comune e previsioni di intervento

- 1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, il Comune si impegna a sottoporre il presente accordo, unitamente agli Allegati 1 e 2, al Consiglio Comunale per la sua approvazione, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per la porzione individuata nella planimetria di cui all'Allegato 1, per una superficie di 9.886 mq, siano attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.
- 2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di 4.350 mq di Sc, di cui:
 - **4.350** mq di Sc, per diritti edificatori spettanti al Soggetto attuatore firmatario del presente accordo, in applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC, comprensiva della Sc legittimamente in essere (fabbricato ex Bowling) da verificare e scomputare in sede attuativa; di cui le seguenti destinazioni d'uso:
 - · Sc 850 mq (già esistente, confermata, usi a1 e b2)
 - Sc 1.600 mq (già esistente, di cui si prevede cambio d'uso), uso commerciale non alimentare con Superficie di vendita 750 mq
 - Sc 1.900 di nuova costruzione, di cui 800 mq di Sc usi terziari e di servizio (min 20%) e 1.100 mq di Sc commerciale non alimentare con Superficie di vendita 750 mq;

Tali destinazioni potranno essere oggetto di adeguamento in sede attuativa sulla base della quota effettivamente realizzata, nell'ambito delle percentuali di mix funzionali minime e massime previste.

Art. 5 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento attrezzature di interesse collettivo e dotazioni ecologico-ambientali

- 1. Sono a carico del Soggetto attuatore o suoi aventi causa le spese per il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche necessarie all'intervento e specificate nell'Allegato 2, nonché i costi di realizzazione delle stesse.
- 2. Le Parti convengono che in sede di convenzione urbanistica del PPC verranno puntualmente disciplinati gli obblighi a carico dell'attuatore riguardanti le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero l'assunzione degli oneri derivanti dalla mitigazione degli impatti determinati dall'intervento, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e agli obiettivi di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, così come definiti dall'Allegato 2.
- 3. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia anche in riferimento al codice dei contratti pubblici.

Art. 6 - Tempistica dell'intervento previsto dall'Atto di Accordo

- 1. Il Soggetto attuatore si impegna a:
- a) elaborare e presentare al Comune il **PPC** entro **12 mesi** dalla data di entrata in vigore del POC, eventualmente prorogabili di ulteriori 6 mesi qualora ne venga fatta espressa e motivata richiesta per sopraggiunti impedimenti;
- b) sottoscrivere la convenzione del **PPC** entro **12 mesi** dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del **PPC**.

In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.

2. In ogni caso è fatto salvo quanto stabilito dal 1° comma dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

Art. 7 - Garanzie

A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore versa, contestualmente alla firma dell'accordo definitivo e con le modalità stabilite dal Comune, il 20% dei contributi di cui all'articolo 3 comma 6, lettera C), per un importo di 19.430 €.

Art. 8 - Inadempimenti e penali

- 1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi e ai termini stabiliti sal precedente art. 6, è previsto quanto segue:
- a) l'inadempimento da parte di un singolo Soggetto attuatore o suo avente causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né comunque, più in generale conseguenze pregiudizievoli per gli altri attuatori che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota, purché tale rinuncia non pregiudichi la puntuale attuazione.

- dell'ambito o di uno stralcio funzionale concordato con il Comune, secondo lo schema progettuale esplicitato nell'Allegato 2;
- b) l'inadempimento all'obbligo di sottoscrizione dell'accordo definitivo nei tempi previsti dall'art. 3 comma 4 comporterà l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- c) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lettera a) elaborazione e presentazione di **PPC** nei termini stabiliti comporterà l'escussione della fideiussione e la mancata restituzione del contributo pari al 20% per l'ERS nonché l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi di cui al presente Accordo;
- d) l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 lettera b) sottoscrizione della convenzione del PPC nei termini stabiliti comporterà l'applicazione di una penale determinata in € 1.000,00 (Euro mille) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà alla revisione completa dello strumento urbanistico attuativo, finalizzata a valutarne la congruenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le norme sovraordinate eventualmente entrate in vigore, con facoltà del Comune di disporre, in funzione dell'esito di tale verifica, il rimando al successivo POC.
- 2. E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Oneri e Spese

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo

- 1. Il presente Atto di Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione del POC.
- 2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.
- 3. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.
- 4. L'Atto di Accordo definitivo, una volta approvato il POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dalle parti, che ne cureranno le registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie

- 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- 2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente Atto di Accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.
- 3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura:

Allegato 1) Planimetria catastale dell'area interessata, individuazione delle proprietà;

Allegato 2) Scheda norma dell'intervento n. ASP_N1-27 - Baragalla - via G. D'Arezzo.

Documenti che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 12 - Privacy

- 1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
- 2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Art. 13 - Norme finali

Le Parti convengono che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nel primo POC, che verrà approvato dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 28/10/2013 con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 31329/176.

| Per il Comune di Reggio I | milia |
|---------------------------|-------|
| Ing. Maria Sergio | |
| | |
| (firma) | |

Per la Società IMMOBILIARE BARAGALLA S.RL. Sig.ra MARIMAOBIDIAGE BARAGALLA" s.r.l.

04/03/2014

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 comma 2 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

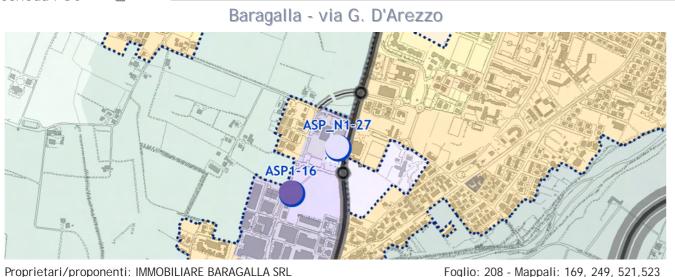
Per la Società IMMOBILIARE BARAGALLA S.RL.

Sig.ra MANNOBIZARP BARAGALLA" s.r.l

Codice scheda: ASP_N1-27

| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE | QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE | CODICE FISCALE | DENOMINAZIONE PROPRIETARIO |
|--------|---------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|---|
| 208 | 169 | 4 | | 1 | 1 | 00618400352 | IMMOBILIARE BARAGALLA SRL |
| 208 | 169 | 5 | | 1 | 1 | 00618400352 | IMMOBILIARE BARAGALLA SRL |
| 208 | 169 | 6 | | | | | BENE COMUNE NON CENSIBILE |
| 208 | 169 | 8 | | | | | BENE COMUNE NON CENSIBILE |
| 208 | 169 | 12 | | 1 | 1 | 00618400352 | IMMOBILIARE BARAGALLA SRL |
| 208 | 169 | 14 | 39 | 1 | 1 | 00618400352 | IMMOBILIARE BARAGALLA SRL |
| 208 | 169 | 15 | 493 | 1 | 1 | 00618400352 | IMMOBILIARE BARAGALLA SRL |
| 208 | 169 | 16 | | | | | BENE COMUNE NON CENSIBILE |
| 208 | 249 | | 750 | 1 | 1 | 00618400352 | SRL IMMOBILIARE BARAGALLA CON SEDE IN REGGIO NELL EMILIA |
| 208 | 521 | | 2.877 | 1 | 1 | 00618400352 | SRL IMMOBILIARE BARAGALLA CON SEDE IN REGGIO NELL EMILIA |
| 208 | 523 | | 83 | 1 | 1 | 00618400352 | SRL IMMOBILIARE BARAGALLA CON SEDE |

Scheda POC ASP_N1-27



Descrizione

Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001 (ASP_N1 di rilievo comunale). Area mista secondaria e terziaria, da trasformare per esigenze di ampliamento, sviluppo, ricollocazione di attività economiche già in essere. Art. 5.7 NA del PSC

Usi e potenzialità edificatorie

| ASPN1-27 | | |
|---------------------------|---|------------|
| Superficie territori | 9.886 mq | |
| Capacità insediativa mass | sima ASP_N1 di rilievo comunale | 0,44 mq/mq |
| Superficie comples | 4.350 mq e NA 1.500 mg | |
| | | 7.000 mq |
| ESISTENTE CONFERMATO | SC _{TOT} 850 mq (uso a1: 400 mq + uso b2: 450 r | mq) |
| ESISTENTE CAMBIO USO | SC _{COMM} 1.600 mq | |
| NUOVA COSTRUZIONE | Sc _{TERZ} 800 mq | |
| | SC _{COMM} 1.100 mq | |
| | SC _{TOT} 1.900 mq | |
| | | |

comprensiva della SC leggitimamente esistente (fabbricato ex Bowling) da verificare in sede attuativa

| Superficie SVp (20%-monetizzato) con Ip=100% | 1.977 mq |
|--|----------|
| Verde ecologico (Ve) (30%) con Ip=50% | 2.966 mq |
| Verde ecologico totale (Ve) (50%) | 4.943 mq |
| Superficie edificabile (Se) (min 50%) | 4.943 mq |
| H max | 20 m |
| A = 55 alberi/ha Ar = 80 arbusti/ha | 54 79 |

USI PREVISTI: funzioni di servizio e terziarie, medio-piccola struttura di vendita non alimentare (b11.1NA) livello "D" - art. 18 NA di PTCP, uso b5

Analisi di contesto

L'ambito è all'interno di un comparto in trasformazione per attività terziarie-commerciali lungo l'asse attrezzato di via Inghilterra: prossimo al PUA "Area Baragalla" (PPIP 901).

L'intervento prevede la rifunzionalizzazione dell'ex Bowling e la realizzazione di un nuovo fabbricato, destinati a funzioni terziarie quali: struttura di vendita medio-piccola, funzioni terziarie di artigianato e di servizio, con accessibilità lungo via Tenni, a fronte del parcheggio del nuovo insediamento.

L'intervento, essendo inoltre accessibile da via Guittone D'Arezzo (da evitare che si formi un sistema a bypass) dovrà prevedere la riqualificazione dell'area a nord del comparto, oggi destinata a parcheggio pubblico, oltre alla presa in carico, attraverso convenzionamento, dell'allestimento dell'area a verde e relativa manutenzione.

Il progetto inoltre dovrà contribuire alla realizzazione di opere lungo via Guittone D'Arezzo.

Sebbene già in parte impermeabilizzata, si sottolinea come la zona sia caratterizzata da vulnerabilità della falda: settore di ricarica B, classe di infiltrazione media, zone vulnerabili da nitrati. Dagli studi geologico-sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, gli effetti sismici locali risultano costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico, mentre possono essere escluse amplificazioni di carattere topografico, fenomeni di liquefazione e di cedimenti post-sismici.

Contributi

| Destinato ad ERS e a sostegno del piccolo Commercio | 47.150 € |
|--|----------|
| Destinato alla realizzazione di opere di viabilità lungo via Guittone D'Arezzo | 50.000 € |

Opere di sostenibilità ambientale

requisiti per la realizzazione dell'intervento

L'intervento dovrà essere inserito in maniera ottimale nel contesto ambientale/paesaggistico, con particolare riferimento:

- a. monetizzazione di porzione del verde pubblico di cessione (SVp = 1.977 mg).
- b. schermatura verde sul fronte ovest relativa all'attività produttiva adiacente al comparto e relativa area di deposito materiali; c. realizzazione di una infrastruttura lineare verde di mitigazione viaria di via Inghilterra sul lato est dell'intervento
- d. piantumazione di alberi e arbusti nell'area verde a nord fuori comparto di proprietà dell'Amministrazione e presa in carico della relativa manutenzione:
- e. riqualificazione dell'area nord (fuori comparto) di proprietà dell'Amministrazione destinata a parcheggio pubblico e predisposizione di idonei accorgimenti onde evitare l'uso in attraversamento come bypass (via G. D'Arezzo - Via Tenni). Il progetto dovrà essere concordato con il Servizio Mobiltà e Verde e manutenzione;
- f. contributo monetario per la realizzazione di opere di viabilità lungo via Guittone D'Arezzo;
- g. progettazione coordinata e unitaria degli spazi di sosta e del verde in relazione ai nuovi interventi in corso di realizzazione a sud dell'ambito.
- Il progetto dovrà inoltre perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:
 - a. acque reflue: rispetto del principio dell'invarianza idraulica (se necessario a valle di uno studio idraulico che individui la rete scolante dell'area e la sua ricettività, in collaborazione col Gestore); eventuale riutilizzo per usi non pregiati delle acque meteoriche; trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da piazzali suscettibili di sversamento di agenti inquinanti; non compromettere la rete drenante esistente; progettazione dei parcheggi e delle aree cortilive limitando al massimo l'impermeabilizzazione del terreno; dovranno essere evitati interventi ed attività potenzialmente in grado di disperdere o veicolare sostanze inquinanti nel sottosuolo e in falda;
 - b. installare impianti di illuminazione a basso consumo (LED) e che limitino la dispersione luminosa verso l'alto, essendo in zona di protezione dell'inquinamento luminoso;
 - c. illuminazione esterna con impianti a basso consumo (LED) e che minimizzi la dispersione luminosa
 - d.l'intervento dovrà tendere all'obiettivo del progetto CarbonZERO tramite le seguenti alternative misure di riduzione/compensazione delle emissioni di CO2e:
 - impianto termico composto da pompa di calore associato ad impianto fotovoltaico: almeno 218 kWp di ftv, acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €9.521
 - sistema di micro cogenerazione a metano ed impianto solare termico: almeno 218 kWp di ftv; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €6.261
 - collegamento al teleriscaldamento e impianto solare termico: almeno 218 kWp di ftv; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €8.503.
- altre soluzioni equivalenti che garantiscano l'impatto "zero" in termini di emissioni di CO2e come previsto da NA del POC.

In fase di PPC dovrà essere presentata una relazione contenente l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica e del coefficiente udometrico massimo ammissibile per il Rio della Vasca (preliminarmente indicato in 8 l/s*ha di ST) e il bilancio energetico, che in fase attuativa dovrà essere integrato con il calcolo definitivo delle emissioni di CO2e conseguente alle reali scelte impiantistiche ed edilizie effettuate. In fase di PPC e più specificamente in fase attuativa dovranno inoltre essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni. Sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna nº 112 del 2 maggio 2007, l'area può essere assoggettata ad un'analisi semplificata (II livello di approfondimento). A riguardo si veda l'allegato alla ValSAT "Approfondimenti geologico-sismici". In fase di PPC dovrànno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Šoprintendenza per i Beni Archeologici.

Condizioni e modalità di attuazione

PPC (Progetto Planivolumetrico Convenzionato), con possibilità di realizzazione in due stralci da individuare in sede attuativa, secondo quanto previsto dall'art. 5.1 comma 6 delle NA del PSC.

Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Schema direttore

