

Prima variante al POC

Allegato A5

Proposta di Approvazione per nuovi interventi

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 9170/52 DEL 17/03/2014
APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N./. DEL .././.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Servizio Pianificazione e Qualità Urbana

coordinamento urbanistico	Marco Bertani
progettazione urbana	Valeria Spinato Matilde Bianchi, Francesca Bosonetto, Maddalena Fortelli, Marina Parmiggiani, Anna Scuteri
valsat e paesaggio	Gianluca Galuppo, Cecilia Lirici, Anna Pratissoli
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

ANS2-2b

PO.4

Localizzazione degli interventi

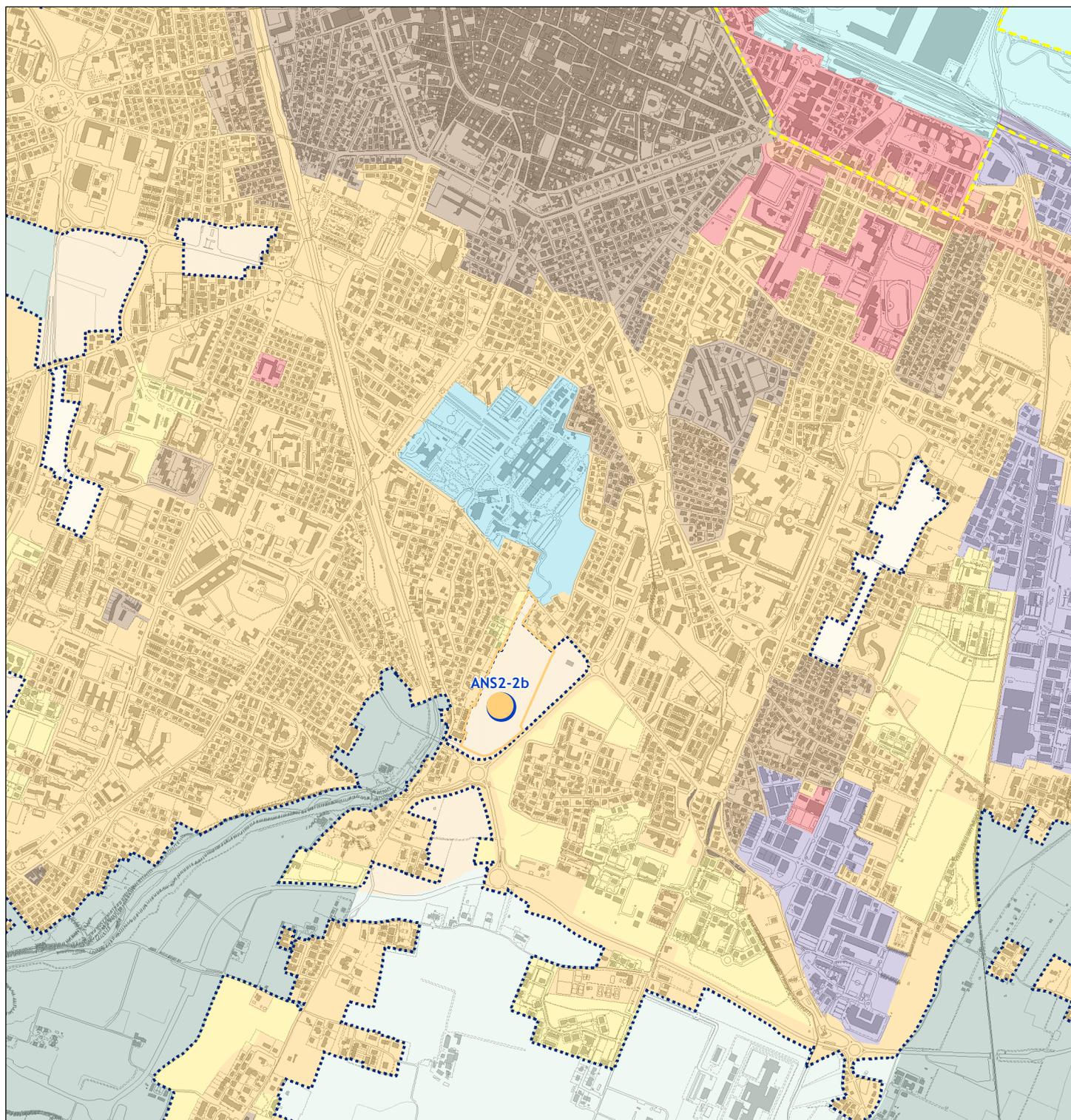
interventi del previgente sistema di pianificazione (PRG2001)

piani attuativi residenziali non approvati



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

estratto in scala 1:20000



COMUNE DI REGGIO EMILIA
09 APR. 2015
SERVIZIO EDILIZIA
L'INCARICATO

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

Comune di Reggio Emilia

PRIMA VARIANTE AL POC 2013-2018

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

EDILIMMOBILIARE S.A.S.
di CAMPANI FABRIZIO e C.
Via Guido Dorso n. 1/A
42100 - REGGIO EMILIA
Tel. 0522 302365 Fax 0522 301851
Cod. Fisc. e P. IVA 01357410354

CAMPANI AURELIO e C. s.n.c.
Via Benedetto Croce n° 13/1
42100 - REGGIO EMILIA
Tel. 0522 301471
Iscrizione C.C.I.A.A. di P.E. n° 7507
Partita IVA 00466501352

**CONAD**
CENTRO NORD
Società Cooperativa
Via Kennedy, 6 - 42040 CAMPEGINE (RE)
Cod. Fisc. e P. IVA 01751820356

08/04/2015

1

**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 del _____, domiciliat_ per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. ____ PG n. ____ del _____, agli atti del Comune di Reggio Emilia (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: "Comune")

E

- la Società Edilimmobiliare S.A.S. di Campani Fabrizio e C con sede in Reggio Emilia, 42124, Via Guido Dorso n° 1/A, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal n° 01357410354 di Codice Fiscale e di Registro Imprese, nonché dal n° 179287 del R.E.A., Partita IVA 01357410354, in persona del Legale Rappresentante Sig. Fabrizio Campani, nato a Reggio Emilia il 27/09/1951, nella qualità di unico socio accomandatario, domiciliato per la carica presso la sede sociale ed al presente Atto autorizzato in virtù dei poteri allo stesso attribuiti dai patti sociali;
- la Società Campani Aurelio & C S.N.C. con sede in Reggio Emilia, 42123, Via Benedetto Croce n° 13/1, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal n° 00466500352 di Codice Fiscale e di Registro Imprese, nonché dal n° 133313 del R.E.A. Partita IVA 00466500352, in persona del Legale Rappresentante Sig. Aurelio Campani, nato a Reggio Emilia il 30/09/1933, nella qualità di unico socio amministratore, domiciliato per la carica presso la sede sociale ed al presente Atto autorizzato in virtù dei poteri allo stesso attribuiti dai patti sociali;
- la Società Sipar Costruzioni s.p.a. con sede in Reggio Emilia, Via A. Einstein n° 11, Partita IVA 01664980354, in persona del Legale Rappresentante Sig. Arrivi Sergio, nato a Camugnano (BO) il 29/08/1943;
- la Società Casa del Serramento srl. con sede in Collecchio (PR), Via Pontelupo n° 2/a, Partita IVA 00856720347, in persona del Legale Rappresentante Sig. Dal Re Claudio, nato a Parma il 26/06/1949;
- 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.

(d'ora in poi indicate 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 articola 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 P.G. 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 P.G. 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 P.G. 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 P.G. n. 32471/2013, presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana a partire dal 6 novembre 2013 fino al 7 gennaio 2014;
- in data 09/10/2013 la Soc. Edilimmobiliare s.a.s. e la Società Campani Aurelio e C S.N.C. hanno presentato al Comune una manifestazione di interesse tardiva, acquisita agli atti al n. 66219 di P.S., affinché venisse inserita nella programmazione del POC;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato controdedotto e approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURER del 23/04/2014;
- con la medesima Deliberazione Consiliare P.G. n. 9170/52 è stata altresì adottata ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 la prima variante al POC medesimo;
- l'adozione di tale variante riguarda il sub allegato "Allegato A5 – Proposte di adozione per nuovi interventi", tra i quali è stato inserito l'intervento denominato "ANS2-2b", regolato da apposita scheda-norma;
 - i Soggetti attuatori dovranno provvedere prima della sottoscrizione del presente atto al pagamento della somma di € 20.352,00 quale rimborso forfettario dei costi relativi all'istruttoria del POC;
- l'avviso di adozione della variante del POC è stato pubblicato sul BURER del 18/06/2014 e il POC è stato depositato, con atto P.G. n. 20706, presso l'Archivio Generale del Comune di Reggio Emilia a partire dal 18 giugno 2014 fino al 18 agosto 2014;
- successivamente si è provveduto alla pubblicazione di una integrazione degli elaborati precedentemente posti in deposito, in relazione alla sola Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat), con atto P.S. n. 6615/2014, presso l'Archivio Generale del Comune di Reggio Emilia a partire dal 22/10/2014 fino al 22/12/2014.

Precisato inoltre che:

- i proprietari delle aree del Comparto (Allegato 1 al presente atto), individuate nel PSC vigente come ambito ANS2, e precisamente quali "Ambiti potenzialmente urbanizzabili a conferma di previsioni di aree edificabili per nuovi insediamenti urbani già contenute nel PRG 2001", sono meglio identificati come segue:
- la Società Edilimmobiliare S.A.S. di Campani Fabrizio e C. è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia, catastalmente individuata al Foglio n. 185 Mappali n. 221 (incluso in parte), 169 e al Foglio n. 212 mappale 342;
- la Società Campani Aurelio & C S.N.C. è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia, catastalmente individuata al Foglio n. 185 Mappali n. 221 (incluso in parte), 169 e al Foglio n. 212 mappale 342;
- la Società Sipar Costruzioni s.p.a. è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia, catastalmente individuata al Foglio n. 211 Mappale n. 563;
- la Società Casa del Serramento s.r.l. con sede in COLLECCHIO (PR) Strada Privata dell'Industria 1 fraz. Lemignano, P.IVA 00856720347, è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia, catastalmente individuata al Foglio n. 211 Mappale n. 563;
- la Società CONAD CENTRO NORD S.C.R.L. è proprietaria dell'area sita a Reggio Emilia, catastalmente individuata al Foglio n. 212 Mappale n. 289 (incluso in parte);

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione della prima variante al 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 relative all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e le 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);
- l'interesse pubblico è da ritenersi soddisfatto in quanto perseguito attraverso: il completamento della programmazione dell'ambito nel suo complesso, ad integrazione e in coordinamento con quanto previsto dal POC approvato per il limitrofo ambito ANS2-2a, che comporta, tra l'altro, un miglioramento dell'accessibilità al comparto; la previsione di una consistente quota di ERS; la realizzazione del verde pubblico attrezzato; la cessione dell'area su cui è prevista la realizzazione, a carico di CONAD CENTRO NORD S.C.R.L., della rotatoria su via Benedetto Croce, fondamentale per l'ingresso all'area ospedaliera; il versamento del contributo di cui al successivo art. 3, finalizzato alla realizzazione di opere di riqualificazione delle viabilità dell'intorno;
- all'esito del confronto tra le Parti di cui sopra, Sipar Costruzioni s.p.a. e la Casa del Serramento s.r.l. non hanno manifestato la volontà di confermare gli impegni assunti nella fase di adozione del POC e di sottoscrivere il presente Atto di Accordo;
- che per contro i Soggetti Attuatori CONAD CENTRO NORD S.C.R.L., Edilimmobiliare S.A.S. di Campani Fabrizio e C. Società Campani Aurelio & C S.N.C. proprietari di aree per una superficie pari a oltre il 96% della superficie catastale totale del comparto, hanno confermato

la volontà di sottoscrivere il presente Atto di Accordo con le modifiche di cui sopra derivanti dall'accoglimento dell'osservazione interna;

- che, conseguentemente, i suddetti Soggetti Attuatori sono proprietari di aree interne al comparto per una superficie ampiamente sufficiente a legittimare la presentazione del PUA per la attuazione in comparto;
- che in particolare le società Conad Centro Nord S.C., Edilimmobiliare S.A.S. di Campani Fabrizio e C., Società Campani Aurelio & C S.n.c., hanno dichiarato la disponibilità ad assumere, quali obbligati in solido, la totalità degli oneri che sarà necessario sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione presenti nel comparto e per la loro cessione al Comune in uno con le aree di urbanizzazione, ivi compresi gli oneri inerenti la eventuale espropriazione delle aree medesime, salva facoltà di rivalsa ai sensi di legge, qualora i rimanenti soggetti attuatori Sipar Costruzioni s.p.a. e la Casa del Serramento s.r.l. non dovessero addivenire alla stipula del presente atto;

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 della prima variante al POC 2013-2018 dell'intervento proposto dai Soggetti attuatori, e identificato catastalmente al Foglio n. 185 Mappali nn. 221 parte, 169, al Foglio n. 211 Mappale n. 563 e al Foglio n. 212 Mappali nn. 342 e 289 parte (Allegato 1 al presente accordo) come da Scheda norma dell'intervento n. ANS2-2b (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 e la successiva stipula dell'accordo definitivo, 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 art. 10 entro 30 gg. dall'entrata in vigore della variante al POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonché 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 PUA relativo al comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:
 - a) superficie territoriale del PUA di circa **84.800 mq** e relativi parametri così come definito da PSC e POC;
 - b) superficie complessiva di **20.352 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) superficie complessiva di **2.035 mq.** da riservare alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), su una superficie fondiaria pari a minimo **3.400 mq**;
 - 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), 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 **35.070 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;
- nel caso in cui alla presentazione del PUA relativo al comparto provvedano i soli Soggetti Attuatori e non anche gli ulteriori proprietari di aree interne al comparto, a farsi carico, in qualità di obbligati in solido, della totalità degli oneri che saranno necessari per acquisire la proprietà delle aree facenti parte del comparto da cedere gratuitamente al Comune, se del caso mettendo a disposizione del Comune le somme necessarie per procedere alla espropriazione per pubblica utilità, in favore del Comune medesimo, delle aree per urbanizzazione degli insediamenti, per attrezzature e spazi collettivi e per dotazioni ecologico ambientali comprese nel comparto;

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) 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:

- 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 dai Soggetti attuatori;
- tutte le aree di cui al precedente comma 4 lettera e), fatto salvo quanto previsto all'ultimo capoverso del medesimo comma 4. In sede di PUA si provvederà a individuare precisamente le aree da cedersi e quelle da asservirsi all'uso pubblico.

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, rispetto alla stipula della relativa convenzione, l'area destinata a dotazioni territoriali, entro 18 mesi dall'entrata in vigore della variante al 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, ed in particolare l'eventuale superficie interessata dal percorso e dal transito del mezzo pubblico (minibù) di servizio al parcheggio scambiatore, anticipatamente rispetto alle rimanenti aree per opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali, 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 interrato) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

- a cedere gratuitamente al Comune o ad altro soggetto da questi indicato, contestualmente alla stipula dell'atto di accordo definitivo, l'area destinata alla realizzazione della rotatoria di interesse pubblico localizzata su via Benedetto Croce e individuata dall'Allegato 2 come area destinata a Svp, in quanto concorrente alla sostenibilità del nuovo insediamento in area vasta e in particolare in funzione dell'accessibilità all'area ospedaliera. 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 interrato) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

B) per l'edilizia residenziale sociale:

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

1. cessione gratuita al Comune dell'area così 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 ai soggetti attuatori, entro mesi 12 dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avvenuta approvazione del PUA, di presentare il progetto edilizio degli alloggi relativi alla quota di ERS prevista nell'Allegato 2 per una superficie fondiaria pari a minimo 3.400 mq e per una superficie complessiva pari a 2.035 mq, e a gestire gli alloggi secondo le modalità convenzionali che verranno successivamente stabilite; sarà inoltre possibile concordare con il Comune 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 NTA di 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 del saldo del contributo dovuto per la realizzazione dell'ERS (ammontante a complessivi € 126.182,40 – Euro centoventiseimilacentottantadue/40) afferente la quota di terziario individuata dall'Allegato 2.

D) in relazione alle opere di riqualificazione delle viabilità dell'intorno, individuate come necessarie dal piano di traffico predisposto dal Comune:

a versare, al momento della stipula della convenzione urbanistica del PUA, la somma di 291.600,00 euro. Tale somma viene corrisposta in luogo della realizzazione dell'ampliamento del parcheggio scambiatore previsto nella limitrofa area ANS2-2a, in quanto non ritenuto congruo a seguito delle risultanze dello studio di traffico predisposto dal Comune.

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 loro approvazione, divenendo così l'intervento parte integrante della prima variante al POC, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per una superficie di circa 84.800 mq., siano attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.

2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di **22.387 mq di Sc**, così suddivisi:

- **20.352 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. 3.5 del PSC, per le seguenti destinazioni d'uso: uso residenziale 10.176 mq; usi non residenziali 10.176 mq;
- **2.035 mq di Sc** spettanti al Comune per la realizzazione di ERS, 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

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 delle dotazioni territoriali 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 in tema di affidamento delle opere.

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

1. I Soggetti attuatori si impegnano a:

- a) recepire lo studio di traffico relativo alla mobilità del comparto e del contesto in cui si inserisce, predisposto dal Comune;
- b) elaborare e presentare al Comune il PUA entro 18 mesi dalla data di entrata in vigore della variante al 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 12 mesi dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA stesso.

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 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 € 201.310 (Euro duecentounomilatrecentodieci/00), pari al 10% del valore forfettariamente stimato per le aree di cessione destinate ad attrezzature e spazi collettivi e dotazioni territoriali (ERS) 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 stesso.

4. In alternativa alla consegna della fideiussione di cui al comma 1, i Soggetti attuatori versano, contestualmente alla firma del presente accordo, il 20% dei contributi di cui all'articolo 3 comma 6 lettere C) e D) ed il 20% del valore stimato delle aree destinate ad ERS, per un totale di € 83.556 (Euro ottantatremilacinquecentocinquantasei/00).

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, 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 b) – elaborazione e presentazione del PUA nei termini stabiliti - comporterà l'escussione della fideiussione e/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 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 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 e per il Comune dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della conferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione della prima variante al POC 2013-2018.

2. A decorrere da tale, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.

3. In caso di mancata approvazione della variante al POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.

4. L'Atto di accordo definitivo, una volta approvata la prima variante al POC 2013-2018, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dai Soggetti attuatori, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Art. 11 - Controversie

EDILIMMOBILIARE S.A.S.
di CAMPANI FABRIZIO & C.
Via Guido Dorso n. 17A
42100 - REGGIO EMILIA
Tel. 0522 302365 Fax 0522 301851
Cod. Fisc. e P. IVA 01357410354

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 TAR competente per circoscrizione.
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. ANS2-2b;
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 stabiliti dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo i privati 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 Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nella prima variante al POC 2013-2018 che verrà approvata dal Comune a seguito dell'adozione avvenuta in data 17/03/2014 con Deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52.

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma) _____

Per la società Edilimmobiliare S.A.S. di Campani Fabrizio e C
Sig. Campani Fabrizio

(firma) _____

Per la società Campani Aurelio & C S.N.C.
Sig. Campani Aurelio

(firma) _____

Per la società CONAD CENTRO NORD S.C.R.L.

EDILIMMOBILIARE S.A.S.
di CAMPANI FABRIZIO & C.
Via Guido Dorso n. 17A
42100 - REGGIO EMILIA
Tel. 0522 302365 Fax 0522 301851
Cod. Fisc. e P. IVA 01357410354

CAMPANI AURELIO e C. s.n.c.
Via Benedetto Croce n° 13/1
42100 - REGGIO EMILIA
Tel. 0522 302365
Iscrizione C.A.A. di R.E. n° 7507
Partita IVA 01357410352

CONAD
CENTRO NORD
Società Cooperativa
Via Kennedy, 6 - 42040 CAMPEGINE (RE)
Cod. Fisc. e P. IVA 01751820356

Dott. Ivano Ferrarini



(firma) _____

Società Cooperativa
Via Kennedy, 5 - 42040 CAMPEGINE (RE)
Cod. Fisc. e P. IVA 01761620366

Per la società Sipar Costruzioni s.p.a.

Sig. Arrivi Sergio

(firma) _____

Per la società La Casa del Serramento s.r.l.

Sig. Dal Re Claudio

(firma) _____

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 la società Edilimmobiliare S.A.S. di Campani Fabrizio e C
Sig. Campani Fabrizio

(firma) _____

EDILIMMOBILIARE S.A.S.
di CAMPANI FABRIZIO e C.
Via Guido Dorso n. 1/A
42100 - REGGIO EMILIA
Tel. 0522 302365 Fax 0522 301851
Cod. Fisc. e P. IVA 01357410354

Per la società Campani Aurelio & C S.N.C.
Sig. Campani Aurelio

(firma) _____

CAMPANI AURELIO & C. S.N.C.
Via Benedetto Croce n° 13/1
42100 - REGGIO EMILIA
Tel. 0522 7507
Iscrizione C.A.B. n° 7507
Partita IVA 0040500352

Per la società CONAD CENTRO NORD S.C.R.L.

Dott. Ivano Ferrarini



(firma) _____

Società Cooperativa
Via Kennedy, 5 - 42040 CAMPEGINE (RE)
Cod. Fisc. e P. IVA 01761620366

Per la società Sipar Costruzioni s.p.a.

Sig. Arrivi Sergio

(firma) _____

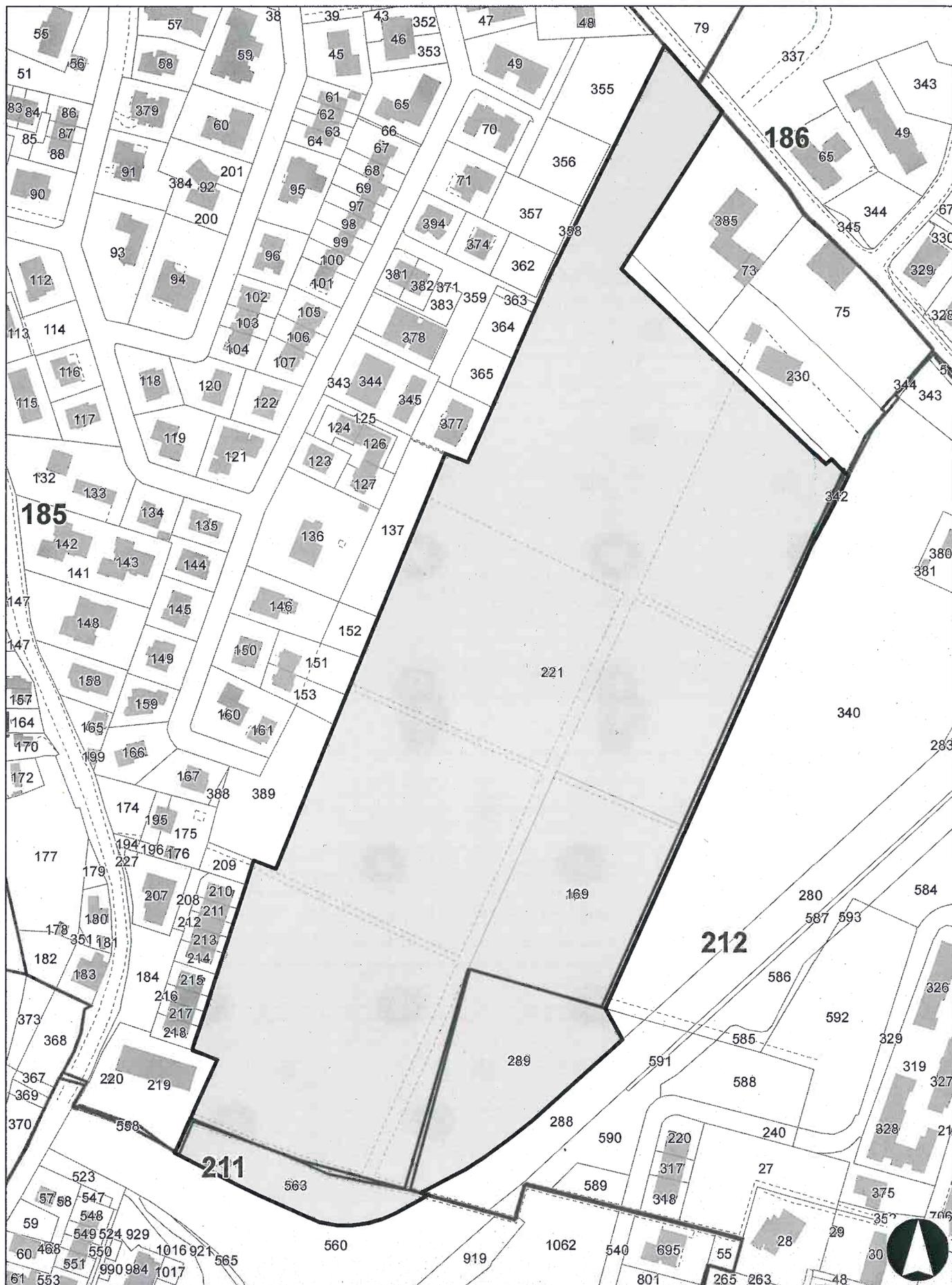
Per la società La Casa del Serramento s.r.l.

Sig. Dal Re Claudio

(firma) _____

Codice scheda: **ANS2-2b**

scala 1:2.500



Codice scheda: **ANS2-2b**

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	SUPERFICIE CATATALE (mq)	QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE	QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE	CODICE FISCALE	DENOMINAZIONE PROPRIETARIO
185	169		7.022	1	2	01357410354	SOC ACCOM SEMPLICE EDILIMMOBILIARE CON SEDE IN REGGIO NELL EMILIA
185	169			1	2	00466500352	SOC NOME COLLETTIVO CAMPANI AURELIO E C CON SEDE IN REGGIO NELL EMILIA
185	221p		69.244	1	2	01357410354	SOC ACCOM SEMPLICE EDILIMMOBILIARE CON SEDE IN REGGIO NELL EMILIA
185	221p			1	2	00466500352	SOC NOME COLLETTIVO CAMPANI AURELIO E C CON SEDE IN REGGIO NELL EMILIA
211	563		3.263	1	2	00423220342	LA CASA DEL SERRAMENTO S.R.L.
211	563			1	2	01664980354	SIPAR COSTRUZIONI S.P.A.
212	289p		5.944	1	1	01751820356	CONAD CENTRO NORD SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA
212	342		15	1	2	01357410354	SOC ACCOM SEMPLICE EDILIMMOBILIARE DI CAMPANI FABRIZIO E C CON SEDE IN REGGIO NELL EMILIA
212	342			1	2	00466500352	SOC NOME COLLETTIVO DI CAMPANI AURELIO E C CON SEDE IN REGGIO NELL EMILIA

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

CAMPANI AURELIO e C. s.n.c.
Via Donatello Greca n° 13/1
42100 REGGIO EMILIA
Tel. 0522 302365
Iscrizione C.A.B. di R.E. n° 750
Partita IVA 00466500352

CONAD
CENTRO NORD
Società Cooperativa
Via Kennedy, 5 - 42040 CAMPEGINE (RE)
Cod. Fisc. e P. IVA 01751820356

EDILIMMOBILIARE S.A.S.
di **CAMPANI FABRIZIO e C.**
Via Guido Dorsó n. 10
42100 REGGIO EMILIA
Tel. 0522 302365 Fax 0522 301851
Cod. Fisc. e P. IVA 01357410354

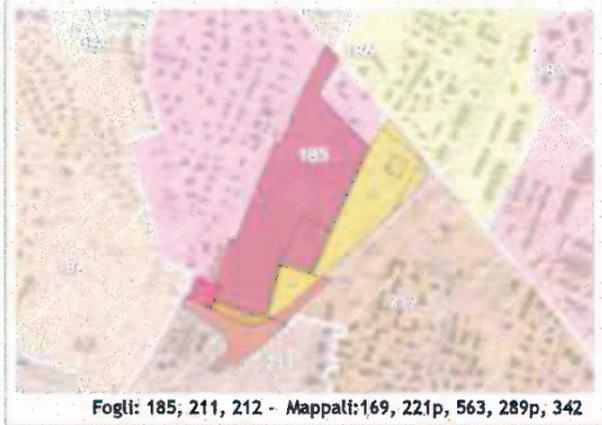
San Pellegrino Ti2-19 - via Luxemburg



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

Assetto catastale



Fogli: 185, 211, 212 - Mappali: 169, 221p, 563, 289p, 342

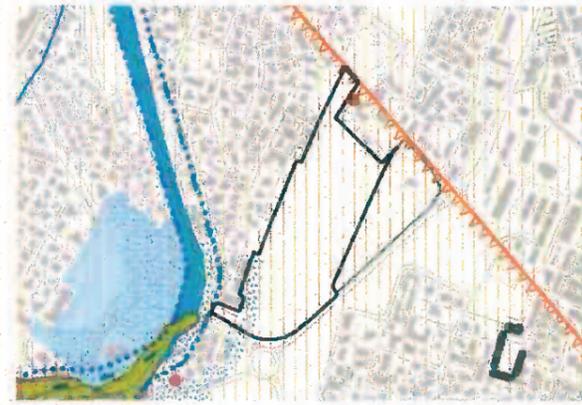
Usi e potenzialità edificatorie

ANS2	
Superficie territoriale	119.910 mq
Capacità insediativa massima	UT = 0,40 mq/mq
Diritti edificatori (DE)	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	660
Ar = 80 arbusti/ha	959
DESTINAZIONE	residenziali e complementari

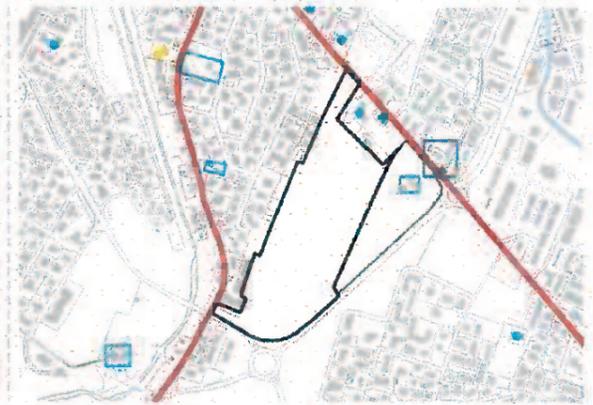
ANS2-2b	
Superficie territoriale	84.800 mq
di cui SF _{ERS} min	3.400 mq
Superficie complessiva (SC _{DE})	20.352 mq
di cui a residenziale	10.176 mq
a usi non residenziali	10.176 mq
SC ERS (20% SC _{RES})	2.035 mq
Cessione SVp (41% ST)	min 35.070 mq
Ip 50% ST	42.400 mq
Alberi 55 alberi/ha	466
Arbusti 80 arbusti/ha	678
Numero massimo piani fuori terra	4
USI PREVISTI: a1, a2, b2, b3, b4, b5.1, b5.2, b10.1, b12, b15, c3, e1	

L'intervento prevede l'attuazione di uno stralcio (71%) dell'ambito ANS2.

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 ineditato 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 in altro stralcio attuativo (cfr R4 scheda 24-C18), e il complesso di Villa Mattei, nelle immediate adiacenze dell'ambito. Una limitata zona all'estremo sud dell'ambito rientra nella fascia Galasso del Crostolo.

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 saturate 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 litostratigrafiche 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.

EDILIMMOBILIARE S.A.S.
di CAMPANI FABRIZIO & C.
Via Guido Dorso, 1/A
42040 REGGIO EMILIA
Tel. 0522 302365 Fax 0522 301851
Cod. Fisc. e P. IVA 01357410354

Tempi di attuazione e stralci funzionali

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

Condizioni e modalità di attuazione

PUA (Piano Urbanistico Attuativo).
Parere Soprintendenza in considerazione della porzione di area vincolata Galasso.
Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

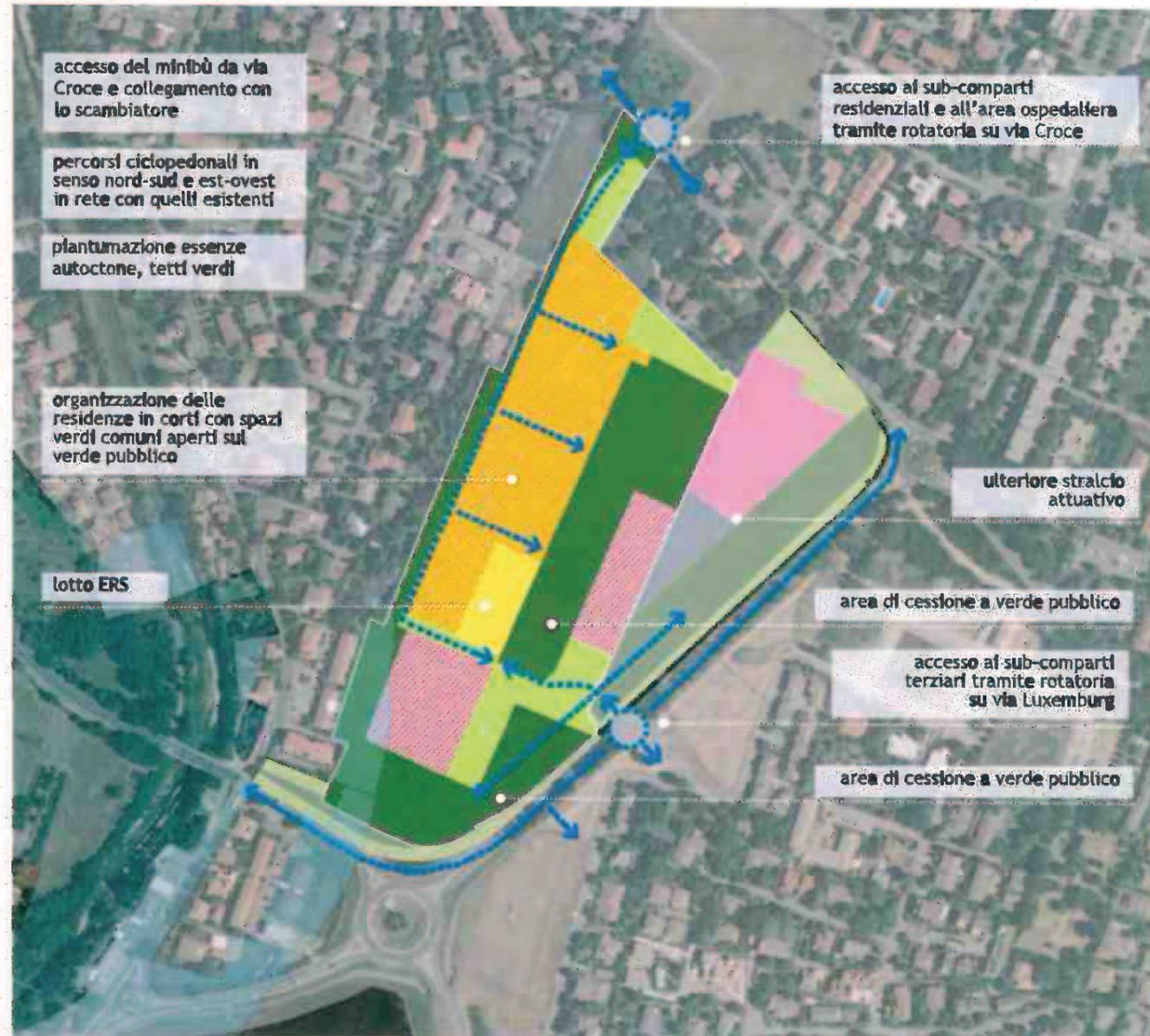
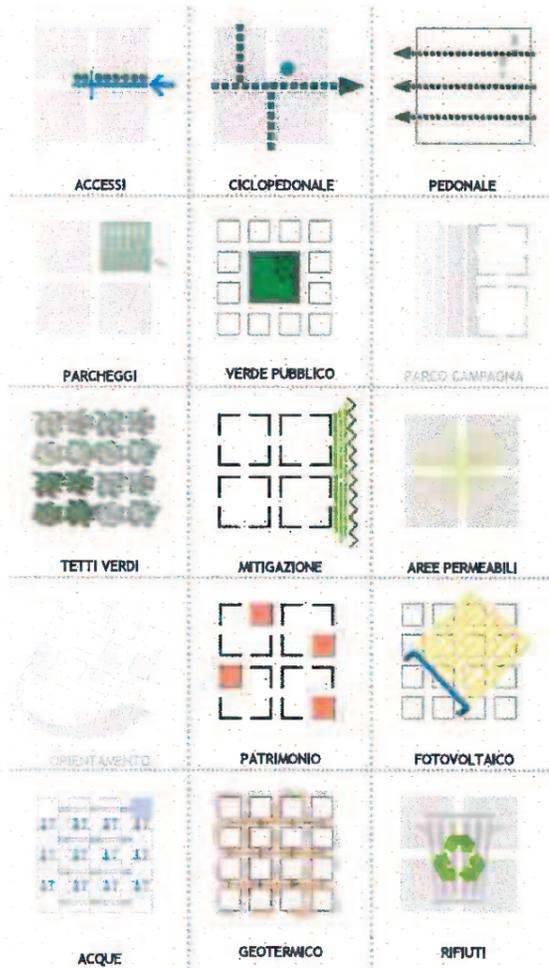
Contributi

Destinato ad Edilizia Residenziale Sociale 126.182-€; destinato alla realizzazione di opere di riqualificazione della viabilità 291.600 €; possibilità di conversione di una quota di SC destinata a terziario in ERS

CONAD
CENTRO NORD
Società Cooperativa
Via S. Felice, 5 - 42040 CAMPEGINE (RE)
Cod. Fisc. e P. IVA 01751820355

CAMPANI AURELIO e C. s.n.c.
Via Benedetto Croce n° 13/1
42100 REGGIO EMILIA
Iscrizione Tribunale di Reggio Emilia n° 7507
Partita IVA 0046350352

**RIFERIMENTI PROGETTUALI
PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**



Schema direttore

**ULTERIORI REQUISITI
PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

Infrastrutture territoriali

- a. accessibilità alle residenze dalla rotatoria su via Croce e al terziario dalla rotatoria su via Luxemburg, con collegamento, comunque conformemente alle indicazioni dello studio di traffico;
- b. viabilità residenziale adeguatamente moderata;
- c. collegamento con pedonali/ciclopedonali lungo via Tassoni e via Croce; allargamento del percorso esistente nell'area di cessione esterna all'ambito posta a nord-ovest o suo affiancamento con percorso ciclabile; ciclopedonali in senso est-ovest;
- d. organizzazione delle residenze in corti con spazi verdi comuni aperti verso il verde pubblico

Dotazioni territoriali

- a. allestimento verde pubblico attrezzato e verde di ambientazione

L'intervento dovrà essere inserito in maniera ottimale nel contesto paesaggistico/ambientale esistente, in modo coordinato con il limitrofo ambito ANS2-2a:

- a. inquadramento nell'ambito del progetto Lungo i Bordi;
- b. progettazione paesaggistica della fascia lungo via Luxemburg con verde come elemento strutturante;
- c. rilievo del verde e mantenimento delle essenze di pregio esistenti, in particolare lungo via Luxemburg, utilizzo di specie autoctone;
- d. tetti verdi e terrapieni per minimizzare l'impatto visivo del fabbricato terziario, qualora sia sviluppato in modo estensivo, e per ridurre il surriscaldamento ed il deflusso superficiale delle acque meteoriche;
- e. riduzione al minimo delle modifiche alle quote altimetriche del terreno.

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 bianche: applicazione del principio dell'invarianza idraulica; massima permeabilità; trattamento delle acque di prima pioggia dal parcheggio se necessario e recupero delle acque meteoriche per usi non pregiati; non alterare 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. misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO2e tra cui scegliere:
 - impianto termico composto da pompa di calore associato ad impianto fotovoltaico: per le residenze edifici almeno in classe B + almeno 2 kWp di ftv ad unità immobiliare, per le destinazioni non residenziali almeno 1 kWp/20mq di sup. coperta di ftv; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €35.550;
 - sistema di micro cogenerazione a metano ed impianto solare termico: per le residenze edifici almeno in classe B + almeno 2 kWp di ftv ad unità immobiliare, per le destinazioni non residenziali almeno 1 kWp/20mq di sup. coperta di ftv; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €26.186;
 - collegamento alla rete di teleriscaldamento cittadina ed installazione di impianto solare termico: per le residenze edifici almeno in classe B + almeno 2 kWp di ftv ad unità immobiliare, per le destinazioni non residenziali almeno 1 kWp/20mq di sup. coperta di ftv; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a €32.699.
- d. Sono ammissibili altre soluzioni equivalenti, che garantiscano l'impatto "zero" in termini di emissioni climateranti (come da NA del POC), eventualmente utilizzando anche tetti verdi e geotermico;
- d. illuminazione esterna con impianti che minimizzino 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, 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 PUA dovranno 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.

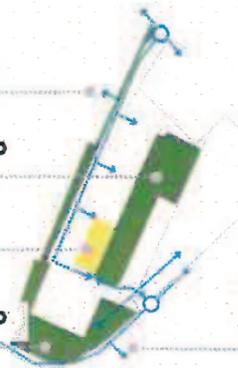
SISTEMA PUBBLICO

collegamenti ciclopedonali

parco pubblico

ers

parco pubblico



Via Kennedy, 8 - 42018 CAMPIONE (RE)
Cod. Fisc. e P. IVA 01761820356



SECONDO STRALCIO FUNZIONALE

Superficie edificabile (Se), verde ecologico (Ve) e viabilità	3.400	4% ST
Superficie fondiaria da destinare a ERS		
Servizi e verde pubblico (SVP)	35.070	41% ST
TOTALE	84.800	100%

EDILIMMOBILIARE S.A.S.

di CAMPANI FABRIZIO e C.

Via Guido Dorso n. 11A

42100 - REGGIO EMILIA

Tel. 0522 302365 Fax 0522 301864

Cod. Fisc. e P. IVA 01357410354

CAMPANI AURELIO e C. s.r.l.
Via Bonifacio Croce n° 19/1
42100 REGGIO EMILIA
Iscrizione al Registro Imprese n° 7507
Pec: RA0451630352

PO.2.1

Relazione illustrativa

1.2 SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC

[omissis...]

1. interventi di riqualificazione nel contesto urbano

San Pellegrino Ti2-19 - via Luxemburg (ANS2-2a): porzione d'ambito costituito da aree residue non approvate del PRG 2001 a funzione terziario - commerciale. L'intervento prevede la realizzazione e cessione di parcheggio scambiatore per una St di minimo 11.000 mq nonché interventi per la riorganizzazione dell'accessibilità al polo ospedaliero.

ANS2-2b San Pellegrino Ti2-19 - Via Luxemburg : porzione d'ambito costituito da aree residue non approvate del PRG 2001 soggette a PUA a funzione residenziale e terziaria. L'intervento prevede la cessione gratuita di un'area necessaria per la riorganizzazione dell'accessibilità al polo ospedaliero e la corresponsione di un contributo da destinare alla riqualificazione delle viabilità del contesto. Disciplina d'attuazione attraverso PUA con contributi per le opere di cui sopra e per ERS, come definiti nella *scheda norma* dell'intervento.

In fase attuativa dovranno essere rispettate le prescrizioni degli Enti come recepite dal documento di ValSAT/VAS.

[omissis...]

PO.3

Norme tecniche d'attuazione

Art. 8 - Interventi di iniziativa privata inseriti nella programmazione del POC

[omissis...]

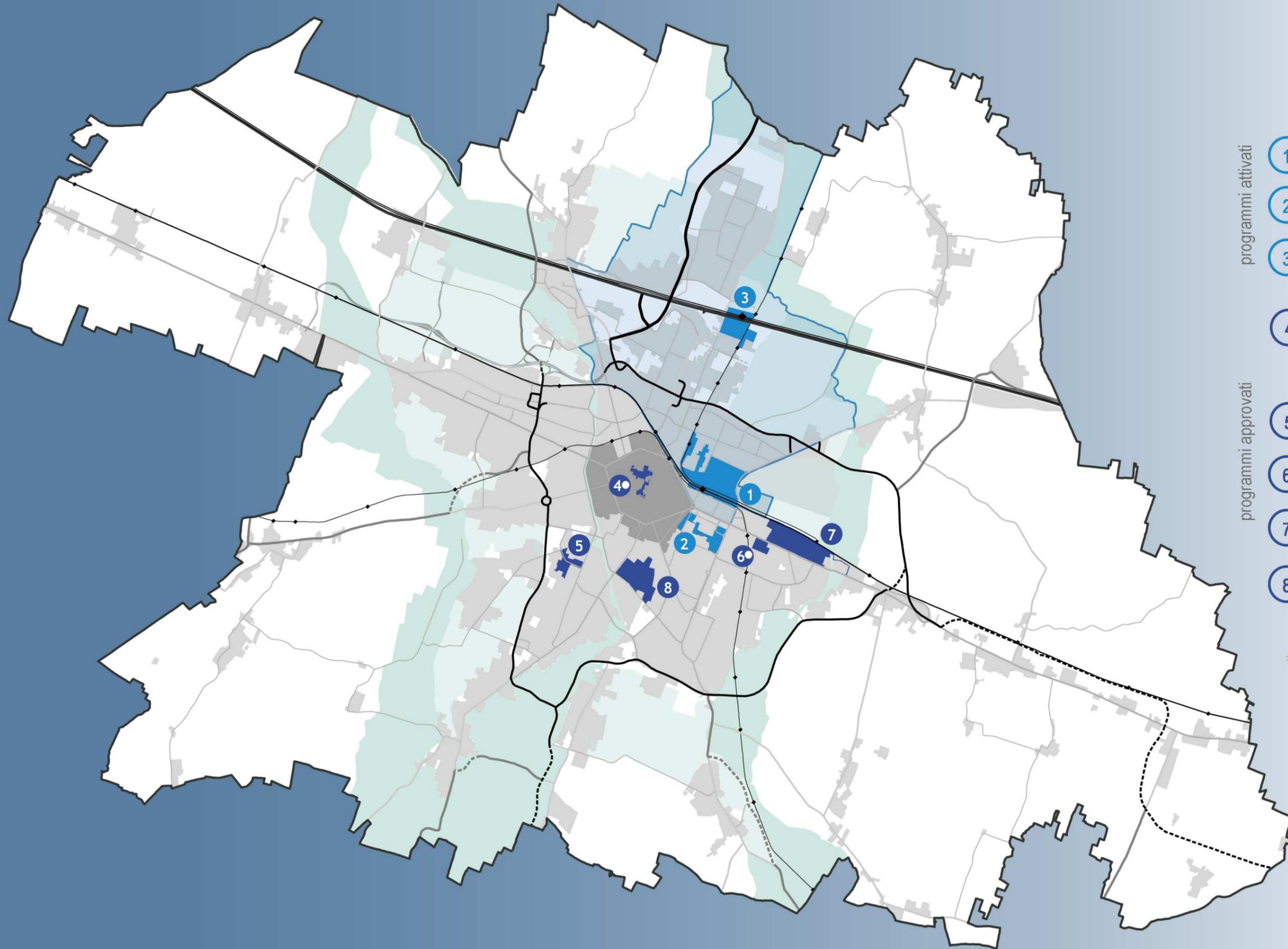
4. Ai sensi dell'art. 5.6 delle NA del PSC gli *interventi negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)* sono i seguenti:

[omissis...]

- **ANS2-2a San Pellegrino Ti2-19 - via Luxemburg**: porzione d'ambito costituito da aree residue non approvate del PRG 2001 soggette a PUA a funzione terziario-commerciale. L'intervento prevede la cessione gratuita e realizzazione di un parcheggio scambiatore per una St di circa 11.000 mq nonché interventi per la riorganizzazione dell'accessibilità al polo ospedaliero. Disciplina d'attuazione attraverso PUA con contributi per ERS e piccolo commercio come definiti nella *scheda norma* dell'intervento.
- **ANS2-2b San Pellegrino Ti2-19 - Via Luxemburg** : porzione d'ambito costituito da aree residue non approvate del PRG 2001 soggette a PUA a funzione residenziale e terziaria. L'intervento prevede la cessione gratuita di un'area necessaria per la riorganizzazione dell'accessibilità al polo ospedaliero e la corresponsione di un contributo da destinare alla riqualificazione delle viabilità del contesto. Disciplina d'attuazione attraverso PUA con contributi per le opere di cui sopra e per ERS, come definiti nella *scheda norma* dell'intervento.
In fase attuativa dovranno essere rispettate le prescrizioni degli Enti come recepite dal documento di ValSAT/VAS.

[omissis...]

PRU_IP-4 - PRU_IP-6



- 1 PRU_IP-1 S. Croce - area Reggiane
 - 2 PRU_IP-2 Reggio Est - quartiere Mirabello
 - 3 PRU_IP-3 Nodo Mediopadano - Area Nord
 - 4 PRU_IP-4 Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle piazze: piazza della Vittoria, piazza Martiri 7 Luglio e piazza Prampolini
 - 5 PRU_IP-5 quartiere Compagnoni - Fenulli
 - 6 PRU_IP-6 Ospizio
 - 7 PRU_IP-7 Polo Universitario San Lazzaro
 - 8 PRU_IP-8 Arcispedale Santa Maria Nuova
- modifica e riadozione con nuove schede



La Città Storica svolge il ruolo di snodo principale della rete urbana: il crocevia attorno a cui gravitano e attraverso cui dialogano le altre centralità territoriali.

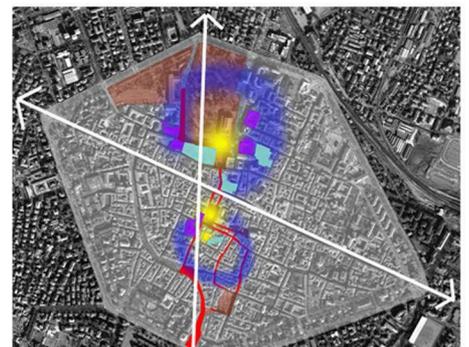
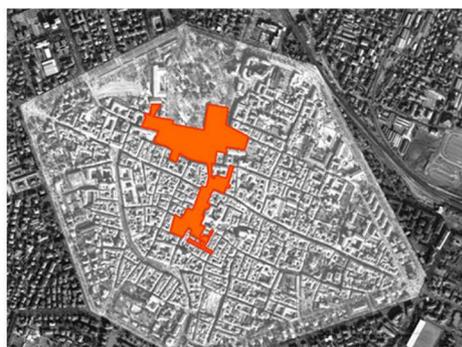
Il processo di trasformazione del centro trova conferma sia a livello pianificatorio nelle indicazioni emerse dal Piano Strategico di valorizzazione del centro storico; sia a livello di progettazione urbana con la riqualificazione di piazza della Vittoria - Martiri del 7 Luglio, di viale Allegrì, di via Nobili, del Ghetto e dei Giardini Pubblici; sia a livello di progettazione architettonica con il restauro di Palazzo San Francesco sede dei Musei Civici, della Galleria Parmigiani, della Sede Municipale; sia a livello fruitivo con l'apertura della sede universitaria alla ex Caserma Zucchi e dello Spazio Gerra per le arti figurative e contemporanee.

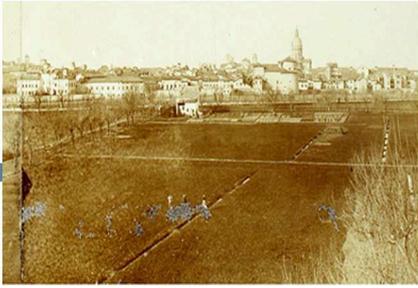
La proposta progettuale di riqualificazione dell'isolato Busetti-Poste contribuisce al ruolo centrale della Città storica nella vita cittadina: la galleria che partirà dalla Via Emilia avrà un punto di incontro con la seconda galleria che congiungerà Via Crispi con Via Don Andreoli, sarà destinata ad uso pubblico e gli spazi commerciali costituiranno l'avvio di un processo di riappropriazione di questa importante zona del centro storico.

Attraverso la ristrutturazione urbanistica l'edificio subirà una radicale trasformazione con la demolizione e la riproposizione dei due prospetti di Via Sessi e Via Don Andreoli in continuità con il rifacimento dei prospetti ex INSP e INAIL di Via Don Andreoli, facenti parte del progetto di ristrutturazione urbanistica e restauro di Palazzo Busetti approvato contestualmente al PRU 2009.



CITTA' STORICA DI REGGIO EMILIA. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini.



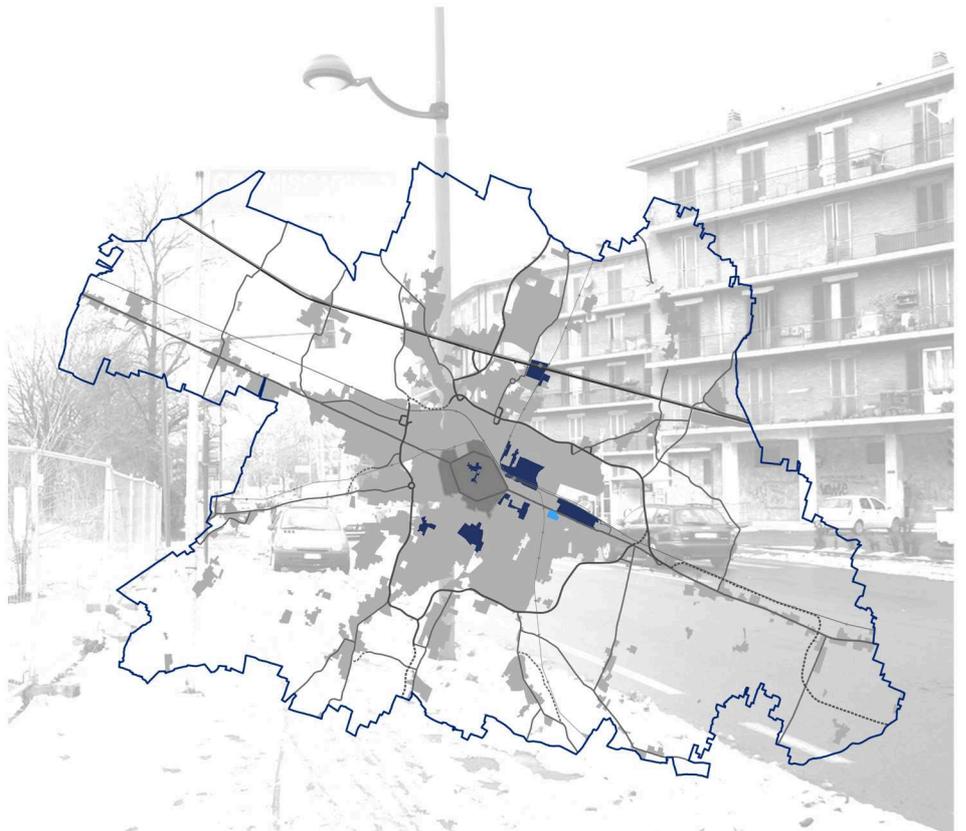


OSPIZIO il programma di rigenerazione urbana

L'area del PRU Ospizio è localizzata ad est del Centro Storico nel quartiere che porta la medesima denominazione della struttura per anziani che ha caratterizzato per decenni il contesto di riferimento. L'ambito si trova in posizione baricentrica, all'interno di una area interessata in questi ultimi anni, da una serie di interventi puntuali e dall'individuazione di significativi ambiti di riqualificazione e di rigenerazione urbana, oltre che di localizzazione di importanti poli funzionali per lo sviluppo della città (la rigenerazione urbanistica del quartiere Mirabello, la riconversione parziale dell'area del San Lazzaro e del relativo Parco, da ambito destinato ad attrezzature sanitarie e ospedaliere, a Polo Scolastico Universitario, la progettazione ambientale del Parco del Rodano, la riqualificazione complessiva e complessa della via Emilia.)

L'area attualmente è caratterizzata dall'essere un vuoto urbano, in stato di abbandono, che ha fatto seguito alla demolizione di tutti i fabbricati preesistenti, ad eccezione del Padiglione "Busetti", unico edificio e relativa area di pertinenza, tutelato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio. A livello di progetto urbano, gli elementi di riferimento sono il sistema a verde, Campo di Marte a sud, il PRU San Lazzaro e la realizzazione della linea metropolitana di superficie, la Scuola La Villetta e le attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio. A livello di progetto edilizio si pone in evidenza la realizzazione degli alloggi per anziani localizzati nel verde pubblico già acquisito da parte del Comune; la integrazione delle funzioni pubbliche e di interesse pubblico già esistenti con le nuove funzioni di servizio alla collettività individuate nell'Ambito di Intervento.

L'obiettivo della riqualificazione del comparto è di valorizzarne la funzione di servizio alla collettività, sia in termini di insediamento di strutture pubbliche, la biblioteca e il Polo territoriale, sia di ammissibilità di strutture private destinate al commercio e ad attrezzature sportivo-ricreative, limitandone fortemente la vocazione residenziale, che comprenderà solo alloggi di Edilizia Residenziale Sociale. La valorizzazione e riqualificazione del verde e le forti connessioni che si andranno a realizzare consentirà la restituzione alla collettività di un'area che costituisce nella memoria del quartiere uno degli elementi principali di riferimento.



PO.4

Localizzazione degli interventi

interventi del nuovo sistema di pianificazione

interventi di riqualificazione nei tessuti esistenti



PRU di iniziativa pubblica

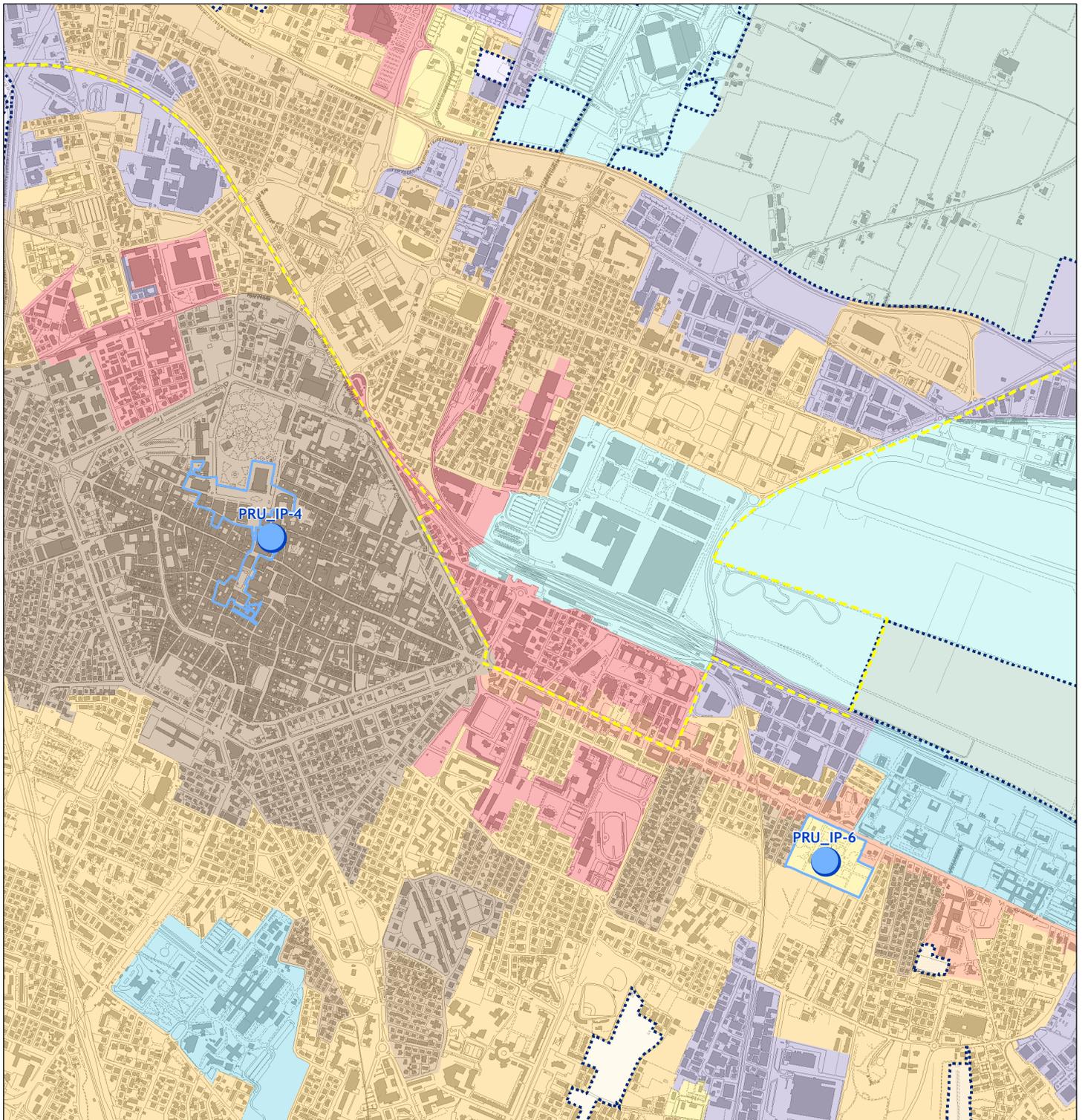
PRU_IP-4

Centro Storico - Palazzo ex Poste

PRU_IP-6

Ospizio

estratto in scala 1:20000



ORIGINALE

55772 di Rep.



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Atto di Accordo

ai sensi dell'articolo 3 comma 2 e 5 della legge regionale 03.07.1998 n. 19,

dell'articolo 11 della legge 7.8.1990 n. 241

e dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20,

costituente atto di programmazione negoziata

ai sensi dell'articolo 2 comma 203 della legge 23.12.1996 n 662

L'anno 2014 - duemilaquattordici - addì 20 (venti) del mese di Giugno,
in Reggio nell'Emilia, presso uno dei locali della Sede Comunale, con la presente
scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, tra:-----

Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio nell'Emilia alla piazza Camillo Prampolini
1, codice fiscale e partita iva 00145920351, indirizzo posta elettronica certificata - PEC
comune.reggioemilia@cert.provincia.re.it, agente in persona del Dirigente dell'Area
Pianificazione Strategica, arch. Massimo Magnani, nato a Reggio Emilia il 05.07.1967,
codice fiscale MGN MSM 67L05 H223K, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente
che rappresenta, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di
deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Reggio Emilia P.G. n.15993 del
09/05/2014, agli atti del Comune e da aversi qui per integralmente richiamata e
trascritta, nel seguito del presente atto indicato anche, per brevità, come "Comune"

e

Blufield, società a responsabilità limitata con unico socio, con sede in Reggio
nell'Emilia alla via Manfredo Fanti 2, codice fiscale, partita iva, numero iscrizione nel

Registro delle Imprese 02256610342, numero di iscrizione al REA 253415, indirizzo posta elettronica certificata - PEC BLUFIELD SRL@REGISTERPEC.IT, agente in persona dell'Amministratore Unico dott. Fulvio Montipò, nato a Baiso RE il 22.10.1944 e residente in Reggio nell'Emilia al viale Umberto I° n. 53, codice fiscale MNT FLV 44R22 A586J, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli dallo Statuto della società, nel seguito del presente atto indicata anche come "Proponente" o "Blufield";

premesse

1. che, con deliberazione di Consiglio Comunale n 30831/87 del 15.12.1999 avente ad oggetto "*Individuazione degli ambiti di riqualificazione urbana*", il Comune ha individuato gli ambiti del territorio comunale urbanizzato da assoggettare a riqualificazione urbana, definendo i temi, i tempi di azione e gli obiettivi di qualità sociale, ambientale e architettonica perseguiti in relazione a ciascun ambito nonché individuando quale ambito, tra gli altri, il "*Centro Storico*";
2. che con deliberazione n 1202 del 27.06.2001 la Giunta della Regione Emilia Romagna ha approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Reggio Emilia (nel seguito, "*PRG 2001*");
3. che l'articolo 58 delle N.T.A. del P.R.G. 2001, ai fini della riqualificazione di parti dei tessuti urbani degradate dal punto di vista urbanistico e ambientale, sotto utilizzate e/o irrisolte funzionalmente, ha individuato, tra gli Ambiti di riqualificazione urbana sottoposti alla formazione di Programmi di Riqualificazione Urbana, al comma 58.04.07, il "*Centro Storico*", ponendo le seguenti indicazioni programmatiche: "*si tratta di un ambito per il quale le azioni dovranno interessare il recupero di nuova residenzialità, connesso alla rivitalizzazione del sistema delle attività miste (commercio, artigianato, ecc.) ... Analogamente, sarà da potenziare e mettere in rete il nuovo sistema culturale al fine di dare visibilità a tale settore di importanza primaria*";
4. che il Comune ha attivato il procedimento volto alla definizione e predisposizione

di un Programma di riqualificazione urbana, ai sensi della legge regionale 03.07.1998 n. 19, dell'ambito "Centro Storico" articolato sull'asse piazza della Vittoria, piazza Martiri del Sette Luglio, piazza Camillo Prampolini;

5. che, ai sensi dell'articolo 3 comma 1 e 3 della legge regionale 03.07.1998 n. 19, *"l'Amministrazione comunale promuove il coinvolgimento degli operatori pubblici e privati nella predisposizione e nella attuazione del programma di riqualificazione"* e *"nel caso in cui negli ambiti da assoggettare a riqualificazione siano presenti immobili di proprietà privata ovvero appartenenti al patrimonio disponibile di altri Enti pubblici, in luogo del concorso pubblico il Comune attiva con gli interessati, fissando un termine per la loro conclusione, procedure negoziali volte a definire le forme della loro partecipazione al programma"*;
6. che il Proponente, dai primi anni del 2000, è proprietario, all'interno dell'ambito "Centro Storico" di Reggio Emilia, delle unità immobiliari costituenti il "Palazzo Busetti", prospettanti su Piazza del Monte e articolate tra la via Emilia, la via Crispi e la via Don Andreoli, già catastalmente censite come segue:
foglio 125 mappale 228 subalterno 2
foglio 125 mappale 228 subalterno 3
foglio 125 mappale 228 subalterno 4
foglio 125 mappale 232
foglio 125 mappale 233;
foglio 125 mappale 230, gravato da uso ENEL;
7. che "Palazzo Busetti", *"uno degli esempi più belli del barocco secentesco reggiano"*, è stato, nei secoli, sede di istituti prestigiosi legati alla cultura e all'istruzione e ha attirato costantemente l'attenzione di grandi famiglie per la sua ubicazione strategica e la vocazione quale edificio di rappresentanza;
8. che, dopo essere stato utilizzato quale sede dell'INPS dagli anni trenta sino all'inizio degli anni novanta del secolo scorso, "Palazzo Busetti" è caduto in disuso e, sino all'acquisto da parte di Blufield, ha costituito un oggettivo elemento di vuoto e di potenziale, progressivo degrado in una tra le porzioni urbane di

maggior pregio della Città Storica;

9. che con deliberazione n 21064 del 24.10.2005 la Giunta Comunale ha approvato il Documento di Indirizzi, nell'ambito del quale ha enucleato i contenuti del Piano Strategico di valorizzazione del Centro Storico;
10. che il Piano Strategico ha delineato uno scenario di riordino urbano nel quale il Centro Storico ha assunto il ruolo di polarità di eccellenza del sistema urbano e territoriale, con l'individuazione di un ruolo primario per il sistema delle piazze;
11. che, per quanto qui di principale rilievo, si legge nel Piano Strategico: *"la finalità principale del Piano Strategico risiede nel far emergere i valori culturali, sociali ed economici del centro storico in tutta l'area compresa all'interno del perimetro dei viali di Circonvallazione. In questa direzione, le tematiche della valorizzazione urbana prevedono uno scenario strategico di sviluppo nel quale il centro storico (rivolto alla città ed al territorio) svolge un doppio ruolo: 1. attrattore, in quanto polarità primaria di servizi per il sistema locale; 2. diffusore, in quanto centralità del territorio per la promozione e valorizzazione delle aree rivierasche del Po e delle terre matildiche. ... La zona a nord della città è polarità attrattiva che necessita di essere messa a sistema. Qui è concentrata la maggior presenza di verde pubblico e di ambiti urbani a forte specializzazione in servizi culturali di qualità: il sistema dei Teatri, il sistema dei Musei e delle Gallerie pubbliche, l'Università. Potenzialmente la zona nord ha tutti i requisiti per divenire l'ambito urbano di maggiore valore aggiunto, rispetto a tutto il centro storico, presentando un enorme valore di interscambio (flussi e relazioni) economico, sociale e culturale. Siamo di fronte ad un'area di grande capacità attrattiva non solo per il centro storico, ma anche per l'intera città e più in generale per il sistema d'area vasta nella quale occorre implementare i servizi, mettere a sistema gli interventi realizzati e in fase di realizzazione e instaurare rapporti funzionali e strutturali con gli altri sistemi urbani dentro il centro storico (via Emilia e viali di circonvallazione) e fuori dai viali di circonvallazione. L'organizzazione funzionale dell'area prevede*

l'individuazione di sotto-zone strategiche dotate di servizi infrastrutturali e funzionali e con capacità di coinvolgimento e relazione tra aree interne ed esterne al centro storico. Il completamento degli interventi necessari per caratterizzare la zona nord quale polarità attrattiva dipendente in gran parte dalla collaborazione pubblico-privata e dal ruolo che il centro storico saprà svolgere all'interno della mission della città di Reggio Emilia. Le azioni del Piano sono rivolte a: 1. potenziare il sistema delle piazze; 2. qualificare e aumentare la dotazione di polarità e servizi; 3. mettere a sistema le funzioni esistenti e di progetto; 4. connotare tutta l'area come zona specialistica per funzioni urbane e territoriali d'area vasta.

3.3.4. Incentivare l'uso residenziale. ... Il ritorno della funzione residenziale è rilevante nel processo di generale rilancio del centro storico, in quanto indice di riconquistata qualità della vita e completamento del modello italiano di integrazione tra conservazione e innovazione. Le azioni del Piano sono rivolte a: 1. potenziare il sistema delle piazze; 2. riqualificare gli spazi aperti; 3. aumentare la dotazione dei servizi; 4. favorire le politiche abitative ...";

12. che, in attuazione delle linee guida definite con il Piano Strategico di valorizzazione del Centro Storico, il Comune ha approvato il Documento Preliminare di Indirizzo del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Un nuovo sistema urbano portante: l'asse piazza della Vittoria, piazza Martiri del 7 Luglio e piazza Prampolini", Documento ove sono evidenziati, tra il resto, quali obiettivi principali, il "recupero di complessi edilizi e fabbricati dismessi", la "eliminazione di condizioni di degrado ambientale e sociale", la "promozione di ambiti urbani esistenti" e si sottolinea come "Palazzo Busetti", si collochi "in posizione baricentrica sia rispetto al sistema via Emilia che alla direttrice di riqualificazione oggetto del presente Programma di Riqualificazione Urbana, del quale viene vocato a costituire la cerniera spaziale e funzionale";
13. che con deliberazione n 334/24387 del 30.11.2005, la Giunta Comunale ha approvato l'avviso pubblico "per la partecipazione di operatori pubblici e privati

al Programma di Riqualificazione Urbana (Legge Regionale n. 19/98) dell'asse urbano portante piazza della Vittoria piazza Martiri del 7 Luglio e piazza Prampolini nel centro storico di Reggio Emilia", avviso pubblico posto in pubblicazione a far data dal 05.12.2005;

14. che, con atto ricevuto al protocollo generale del Comune in data 25.6.2007 al numero 12710, Blufield ha formulato istanza, ai sensi dell'articolo 10 della legge 07.09.1990 n. 241, per la attivazione di procedura negoziale, ai sensi dell'articolo 3 comma 2 della legge regionale 03.07.1998 n. 19, volta a definire le forme della sua partecipazione al Programma di Riqualificazione Urbana;
15. che il Comune ha attivato con Blufield la procedura negoziale di cui all'articolo 3 comma 2 della legge regionale 03.07.1998 n. 19 e all'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241, procedura all'esito della quale le Parti hanno raggiunto una intesa in ordine ai contenuti del Programma di Riqualificazione Urbana per quanto attiene "Palazzo Busetti" nonché in ordine alle forme e alle modalità della partecipazione del Proponente alla complessiva attuazione del Programma medesimo;
16. che, per l'effetto, il Comune e il Proponente, a mezzo di scrittura privata autenticata a ministero del Segretario Comunale dr. Domenico Rebuttato in data 18 settembre 2008 al n. 55608 di repertorio, hanno stipulato Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 3 comma 2 e 5 della legge regionale n. 19/1998, dell'articolo 11 della legge n. 241/1990 e dell'articolo 18 della legge regionale n. 20/2000, nel testo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Reggio Emilia n. 174 I.D - 15105 P.G. in data 14/07/2008 (nel seguito indicato anche, per brevità, come "Primo Atto di Accordo");
17. che il Comune e il Proponente, unitamente ad altri soggetti interessati all'attuazione di interventi di riqualificazione su immobili ubicati all'interno del perimetro del Programma di Riqualificazione Urbana di cui al successivo punto 19, hanno stipulato, a mezzo di scrittura privata autenticata a ministero del Segretario Comunale dr. Domenico Rebuttato in data 18 settembre 2008 al n.

55612 di repertorio, Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 3 comma 2 e 5 della legge regionale n.19/1998, dell'articolo 11 della legge n.241/1990 e dell'articolo 18 della legge regionale n.20/2000, costituente atto di programmazione negoziata ai sensi dell'articolo 2 comma 203 della legge 23.12.1996 n. 662, nel testo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Reggio Emilia n. 174 I.D - 15105 P.G. in data 14 luglio 2008 (nel seguito indicato anche, per brevità, come "Atto di programmazione negoziata");

18. che sia il contenuto del Primo Atto di Accordo, sia il contenuto dell'Atto di Programmazione Negoziata devono intendersi qui integralmente richiamati e trascritti, a costituire parte integrante del presente Atto di Accordo;
19. che il Comune, anche in attuazione del contenuto del Primo Atto di Accordo e dell'Atto di Programmazione Negoziata, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5716/93 in data 16.04.2009, all'esito del procedimento definito dall'articolo 5 della legge regionale 19/1998, ha approvato il Programma di Riqualificazione Urbana "*Città Storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini*" in variante al vigente PRG (nel seguito indicato anche, per brevità, come "PRU"), deliberazione (il cui contenuto, unitamente a quello degli atti ad essa allegati, deve intendersi qui integralmente richiamato) pubblicata per estratto sul n. 91 in data 20/05/09 del Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna e notificata, nelle forme degli atti processuali civili, ai proprietari degli immobili interessati;
20. che l'approvazione del PRU ha comportato la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza e indifferibilità dei lavori, oltre che in relazione agli interventi da realizzare sugli immobili di proprietà comunale, anche per le aree non interessate da opere pubbliche, ai sensi dell'articolo 5 comma 4 delle l.r. 19/1998 e dell'articolo 13 del D.P.R. n.327/2001;
21. che il PRU ha altresì assunto valenza di Progetto Unitario di Valorizzazione di cui all'articolo 32 comma 32.17 delle NTA del PRG2001;
22. che in data 25.05.2010, per mezzo di atto pubblico rogato al n. 6731 rep. - n.

4466 racc. a ministero dott. Minganti, Notaio, il Comune e Blufield hanno stipulato la convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento inerente "Palazzo Busetti" nell'ambito del PRU (nel seguito indicata anche come "Prima Convenzione"), atto il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato;

23. che l'intervento di restauro e riqualificazione urbanistica ed edilizia di "Palazzo Busetti" disciplinato dalla Prima Convenzione è in corso di attuazione in forza dei seguenti principali atti e pareri, rientranti tra le competenze del Comune, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna:

23.a Blufield ha inviato alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici il progetto preliminare di riqualificazione urbanistica ed edilizia mediante demolizione e ricostruzione dei volumi edilizi e delle superfetazioni facenti parte del compendio immobiliare di "Palazzo Busetti", in variante al progetto preliminare allegato al PRU;

23.b la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha espresso un primo parere con atto prot. 7139 in data 10/05/2011;

23.c in data 20/06/2012 è stata rilasciata autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la demolizione delle superfetazioni censite al foglio 125, mappale 232 parte, (ora mappale 418 e relativi subalterni), nonché per l'esecuzione di saggi murari e pittorici come lavori propedeutici all'intervento di restauro e consolidamento di "Palazzo Busetti";

23.d alla autorizzazione di cui al capoverso 23.c ha fatto seguito la Segnalazione di Inizio Attività in atti al P.G. 13198 - P.S. 5869 del 27/07/2012 per la esecuzione dei lavori di demolizione predetti, SCIA che ha conseguito parere favorevole della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici in data 30/07/2012 (prot. n. 10993);

23.e con Segnalazione di inizio attività in atti al P.G. n. 11854 - P.S. 5141 del

03/07/2012 sono iniziate le opere di manutenzione straordinaria sulla parte di "Palazzo Busetti" censita al foglio 125 particella 232 sub-5-6;

23.f Blufield ha presentato alla Soprintendenza il progetto di restauro e riqualificazione funzionale comprensivo dei nuovi collegamenti verticali relativi a "Palazzo Busetti", progetto sul quale la Soprintendenza si è espressa in data 01/08/2012 con nota prot.n.12336 mediante la quale vengono dettate prescrizioni e indicazioni relativamente alle parti architettoniche (*"tenuto conto della complessità del progetto e della sua articolazione e dell'assenza di dati documentali e materici, ci si riserva in sede di successivi sopralluoghi di valutare ulteriormente la proposta di restauro ora pervenuta con eventuali ulteriori integrazioni che potrà comportare la parziale revisione di ipotesi già assentite"*);

23.g in data 14 maggio 2013 il Comune ha rilasciato a Blufield il permesso di costruire n. 118/2013 (P.S. 9735) per la esecuzione di *"lavori di restauro e riqualificazione urbanistica ed edilizia di Palazzo Busetti sull'immobile distinto al catasto terreni al: foglio 125 mappale 227, foglio 125 mappale 228, foglio 125 mappale 230, foglio 125 mappale 232, posto in Reggio Emilia alla Via Emilia San Pietro n. 2"*;

23.h l'autorizzazione prot. 5237 in data 09.04.2013 rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici in merito al permesso di costruire di cui al precedente capoverso 23.g, avente ad oggetto il secondo e terzo stralcio della proposta di ristrutturazione urbanistica afferente il restauro di "Palazzo Busetti", la costruzione dei nuovi collegamenti e la costruzione di fabbricati sull'area resasi libera dalla demolizione degli edifici ex Inps;

dato atto

24. che, in forza di atto pubblico rogato in data 21 dicembre 2010 al n.6900 rep. - n. 4595 racc. a ministero dott. Minganti, Notaio in Reggio Emilia, Blufield, all'esito di procedura di gara, ha acquistato da Poste Italiane s.p.a. l'immobile (nel

seguito indicato anche come "Ex Poste" o "Palazzo Ex Poste") descritto dal predetto atto pubblico come segue:

"Porzione di fabbricato da sottosuolo a tetto ad uso uffici pubblici, posto in Comune di Reggio Emilia, Via Sessi n. 3, disposto sui piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e sottotetto, il tutto attualmente distinto nel vigente Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- Foglio 125 - Particella 227 sub. 7- Via Sessi n. 3 - Piano T-1-2-3-4-51 Zona Censuaria 1 - Categoria B/4 - Classe 3 - Mc. 20036 - Rendita Euro 36.217,07;

- Foglio 125 - Particella 227 sub. 8 - Via Sessi - Piano T - Zona Censuaria 1 - Categoria B/4 - Classe 3 - Mc. 308 - Rendita Euro 556.74;

- Foglio 125 - Particella 227 sub. 9 - Via Sessi - Piano 3 - Zona Censuaria 1 - Categoria B/4 - Classe 3 - Mc. 1037 - Rendita Euro 1.874,48;

- Foglio 125 - Particella 227 sub. 10 - Via Sessi - Piano T-3 - Bene Comune Non Censibile.

L'area di sedime e di pertinenza di detta porzione di fabbricato risulta altresì distinta nel Catasto Terreni del medesimo Comune di Reggio Emilia come segue:

- Foglio 125 - Particella 227 - Ente Urbano di Are 16.03.

Il tutto confinante con Via Sessi, Via Andreoli, ragioni del mappale 232, ragioni del mappale 226 e ragioni del mappale 415";

25. che il "Palazzo Ex Poste" confina con il "Palazzo Busetti" e la relativa area cortiliva censita al foglio 125 mappale 232 di cui al sopraesteso punto 6, immobile quest'ultimo, come detto, compreso nel perimetro del PRU;
26. che Blufield, in forza di scrittura privata autenticata a ministero dott. Minganti, Notaio, in data 21.12.2012 al n. 7424 rep. - n. 5003 racc., ha acquistato la proprietà della porzione di fabbricato catastalmente censita al foglio 125 mappale 228 subalterno 1, facente parte dell'unità immobiliare foglio 125 mappale 228 di cui al sopraesteso punto 6, quest'ultima già in proprietà di Blufield e ricompresa nel PRU;
27. che, all'esito dell'acquisto delle proprietà di cui ai precedenti punti 6, 24 e 26

nonché di successivi frazionamenti, Blufield è attualmente proprietaria, all'interno dell'ambito "Città Storica" di Reggio Emilia, delle unità immobiliari denominate "Palazzo Busetti" e "Palazzo Ex Poste", prospettanti sulla Piazza del Monte, sulla via Emilia, sulla via Crispi, sulla via Don Andreoli e sulla via Sessi, catastalmente censite come segue (nel seguito indicate anche, per brevità, come "Immobili"):

- foglio 125 mappale 228 subalterno 1
- foglio 125 mappale 228 subalterno 2
- foglio 125 mappale 228 subalterno 3
- foglio 125 mappale 228 subalterno 5
- foglio 125 mappale 227 subalterno 7
- foglio 125 mappale 227 subalterno 8
- foglio 125 mappale 227 subalterno 9
- foglio 125 mappale 226 subalterno 29
- foglio 125 mappale 418 subalterno 2
- foglio 125 mappale 232 subalterno 5, graffiato alla particella 418 subalterno 1;
- foglio 125 mappale 232 subalterno 6;

dato altresì atto

28. che, a seguito dell'acquisto dell'area e del fabbricato "Ex Poste", anche alla luce dei pareri nel frattempo espressi dalle competenti Soprintendenze, Blufield, con atto in data 24.01.2012 al P.S. 496/2012 acquisito dal Comune in data 27.01.2012 al P.G. 1321/2012, ha formulato istanza di variante non sostanziale al PRU, proponendo una modifica dell'assetto planivolumetrico del progetto di intervento qualificata come migliorativa rispetto all'assetto preliminare approvato con il PRU, modifica a propria volta resa possibile dalla acquisizione degli immobili di cui ai sopraestesi punti 24 e 26;
29. che la proposta di cui al precedente punto 28 comporta sia una modifica del perimetro del PRU, estendendolo a ricomprendere, verso nord, per una

- superficie di mq. 286,20, parte dell'immobile foglio 125 mappale 227 per tutta la lunghezza del "Palazzo Ex Poste", sia la variazione della localizzazione dei parcheggi pertinenziali e dei corpi verticali di distribuzione (corpi scala);
30. che, all'esito delle integrazioni di cui al successivo punto 47, completata l'istruttoria del Servizio Pianificazione, acquisito parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica, la Giunta Comunale, con deliberazione P.G. 25887/259 in data 29.12.2012 il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, in accoglimento della proposta di cui al sopraesteso punto 28, ha approvato una variante non sostanziale al PRU, rilevando che la stessa: *"rafforza gli obiettivi e le strategie insite alla base del PRU ... prevedendo una migliore distribuzione planivolumetrica dal punto di vista funzionale e la creazione di una nuova piazza urbana in corrispondenza dell'area cortiliva esistente su Via Don Andreoli quale elemento pubblico di riordino; la creazione di una galleria nord-sud che raddoppia quella già prevista negli elaborati di PRU approvato; che la stessa variante non comporta variazione sostanziale ai contenuti progettuali dello stesso, per quanto attiene le destinazioni d'uso e le categorie di intervento limitandosi a una ridistribuzione volumetrica e ad una riorganizzazione funzionale degli spazi, fermo restando che per le modifiche ai parametri urbanistici ed edilizi si procederà ad aggiornare la convenzione urbanistica"*;
31. che, in esecuzione di quanto deliberato dalla Giunta Comunale con l'atto 29.12.2012 di cui al precedente punto 30, la Dirigente del Servizio Pianificazione, con propria determinazione P.G. 16930 in data 31 maggio 2013, il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, ha approvato le opportune integrazioni e rettifiche della Prima Convenzione, predisponendo lo schema delle relative modifiche al testo, modifiche in conformità alle quali è stata successivamente stipulata, in data 3 giugno 2013, con atto pubblico a ministero dott. Michele Minganti, Notaio (rep. 522 racc. 5077) registrato in Reggio Emilia in data 11 giugno 2013 al n. 6780, la convenzione attualmente

vigente;

dato ulteriormente atto

32. che, con deliberazioni di Consiglio Comunale P.G. n. 5835/87 del 06/04/2009 e P.G. n. 5840/92 del 16/04/2009, il Comune ha adottato il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio, successivamente approvati con deliberazione P.G. n. 5167/70 del 05/04/2011, divenuta efficace in data 25/05/2011 a seguito di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione;
33. che, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5168/75 del 18/04/2011, il Comune ha approvato il "*Documento di indirizzi per la stesura del primo POC*", avente valenza di Documento programmatico per la qualità urbana, mediante il quale si enucleano le strategie e le priorità individuate dall'Amministrazione come funzionali ad incentivare la rigenerazione e la riqualificazione della città esistente e ad indirizzare le trasformazioni del territorio, definendo i criteri generali per effettuare la valutazione delle istanze da inserire nel primo POC (nel seguito, per brevità, indicato anche come "*Documento di Indirizzi*");
34. che il Documento di Indirizzi di cui al precedente punto 33 individua, tra le priorità dell'iniziativa pubblica, al paragrafo 3 comma 3.1, gli interventi di riqualificazione del Centro Storico, richiama il PRU in corso di attuazione, evidenzia le seguenti linee strategiche: "*nel percorso del Piano Strategico di valorizzazione del Centro Storico che tende ad ampliare e diffondere la percezione di vivere in città anche per chi abita e lavora vicino ai viali di circonvallazione e nei quartieri che vi si affacciano, le tematiche della valorizzazione urbana prevedono uno scenario di sviluppo nel quale il centro storico svolge un doppio ruolo: - attrattore, in quanto polarità primaria di servizi per il sistema locale; - diffusore, in quanto centralità del territorio per la riqualificazione e valorizzazione delle aree periferiche e del sistema territoriale d'area vasta che gravita sulla città. Tre sono gli assi strategici sui quali si articolano le strategie pubbliche di valorizzazione del centro: -*

promuovere il patrimonio urbano non solo come bene culturale, ma anche come potenzialità di funzioni per lo sviluppo della città; - gestire le risorse culturali nelle strategie socio economiche mettendole a sistema con i principali fattori produttivi e di crescita della città; - qualificare il rapporto pubblico-privato per sviluppare la qualità della fruizione, le prospettive di valorizzazione compatibile, la partecipazione imprenditoriale e la cooperazione delle istituzioni sovra comunali";

35. che, con deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 16673 del 20.09.2011, il Comune ha approvato e successivamente pubblicato "Avviso pubblico per la raccolta e la selezione di manifestazioni di interesse e proposte riguardo ad interventi da programmare nel primo POC", avviso che, per quanto attiene la Città Storica (ACS), al paragrafo 4.b dispone, richiamando l'articolo 5.3 del P.S.C.: "in coerenza con quanto delineato nel piano strategico di valorizzazione del centro storico sarà possibile individuare azioni e progetti finalizzati: - alla promozione del patrimonio esistente, anche attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione di ambiti complessi, di ampie parti del sistema urbano per restituire qualità fisica e relazionale alla città pubblica; - ad incentivare la residenzialità all'interno del centro storico; - a stimolare l'ammodernamento e la conversione delle attività esistenti e incentivare l'ingresso di nuove attività attraverso progetti di valorizzazione e di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di: identificare sotto-sistemi urbani unitari (con particolare attenzione alle aree individuate dal PSC quali sistemi commerciali portanti e sistemi commerciali rilevanti) cui attribuire il ruolo di centri commerciali naturali, incrementare il mix funzionale: negozi, artigianato, terziario avanzato, professioni; introdurre la medio-piccola distribuzione all'interno dei grandi contenitori dismessi o sottoutilizzati pubblici e privati ... In particolare sono da programmare in sede di POC "gli interventi non strettamente conservativi che riguardano quelle porzioni del centro storico espressamente individuate nella Tavola P3.2 del PSC come porzioni del Centro

storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000. Il POC può nello specifico indicare e disciplinare eventuali porzioni nelle quali gli interventi privati, per la loro particolare complessità, siano da sottoporre a nuova strumentazione attuativa, anche individuando porzioni da sottoporre a Programmi di Riqualificazione Urbana, che dovranno favorire uno sviluppo equilibrato della città attraverso un'opportuna combinazione della funzione residenziale con funzioni terziarie, commerciali e di servizio (art. 5.3 comma 2) ...";

36. che l'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, sotto la rubrica "Centri Storici", ai comma 3 e seguenti dispone, per quanto qui di interesse "3. Nei centri storici: ... b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato; c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici. 4. Il P.S.C. può prevedere, per motivi di interesse pubblico e in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti dal comma 3. Nell'ambito di tali previsioni, il P.S.C. può inoltre individuare le parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia. 5. Il P.O.C., coordinando e specificando le previsioni del P.S.C., disciplina gli interventi diretti: al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico; alla sua riqualificazione e allo sviluppo delle attività economiche e sociali; alla tutela e valorizzazione del tessuto storico e al riuso del patrimonio edilizio. 6. Il P.O.C. individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n. 19 del 1998";
37. che, dando attuazione alla disposizione normativa di cui al precedente punto 36,

l'articolo 5.3 delle Norme di Attuazione del PSC, sotto la rubrica "*Interventi di riqualificazione della Città Storica (ACS)*", ai comma 2 e 3 dispone: "2. *il POC può individuare e disciplinare eventuali porzioni nelle quali gli interventi privati, per la loro particolare complessità, siano da sottoporre a nuova strumentazione attuativa. In particolare, il POC può individuare porzioni da sottoporre a Programmi di Riqualificazione Urbana, che dovranno favorire uno sviluppo equilibrato della città attraverso un'opportuna combinazione della funzione residenziale con funzioni terziarie, commerciali e di servizio.* 3. *In particolare, sono da programmare nel POC gli interventi non strettamente conservativi che riguardano quelle porzioni del centro storico espressamente individuate nella Tavola 3.2 del PSC come "Porzioni del Centro Storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000", comprendenti parti dell'espansione novecentesca all'interno e all'esterno dei viali di circonvallazione dove, in relazione alla presenza di edifici di epoca recente, non sempre congruamente inseriti nel contesto, ovvero alla opportunità di prevedere operazioni di riordino e qualificazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi collettivi, ricorrono le condizioni per applicare le disposizioni specifiche sopra richiamate. In tali porzioni, per motivi di interesse pubblico il POC può prevedere e definire interventi anche non strettamente conservativi ai fini del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia";*

considerato

38. che Blufield, con atto ricevuto dal Comune al P.S. 66103/2012 - P.G. 2472/2012 in data 31 gennaio 2012, il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, ha presentato proposta per l'inserimento di un intervento di ristrutturazione urbanistica del "*Palazzo Ex Poste*" nella programmazione del POC (nel seguito indicata anche come "*Proposta POC*");
39. che la Proposta POC, nell'affermare condivisione rispetto ai contenuti dell'Avviso di cui al sopraesteso punto 35 e impegno a recepirne gli obiettivi in sede di progettazione, articola tra il resto le seguenti principali linee guida per

l'intervento proposto in inserimento: "Il progetto di valorizzazione del palazzo Ex Poste mediante l'individuazione di un programma di riqualificazione urbanistica, si colloca all'interno dell'isolato compreso fra piazza del Monte, via Crispi, via Sessi, via don Andreoli, dove è già in fase attuativa, nell'ambito del PRU centro Storico, il recupero di Palazzo Busetti e degli edifici ad esso circostanti ... La recente acquisizione del Palazzo da parte della stessa proprietà del comparto Busetti è orientata alla realizzazione nell'isolato di un complesso commerciale, terziario, per pubblici esercizi, uffici e residenza. ... Si identifica lo strumento della ristrutturazione urbanistica per poter conseguire gli obiettivi individuati. L'edificio subirà una radicale trasformazione che prevede la demolizione delle coperture dell'attuale corte centrale e la demolizione con successivo arretramento verso sud del corpo di fabbrica che sottende la corte. La proposta è orientata alla rilettura in termini parziali dell'antica corte rilevata dalle mappe storiche dell'Ing. Marchelli e che indicano con precisione (compresa la testimonianza fotografica) il precedente cortile del seminario. Per completare la corte interna si propone inoltre di ricostruire il corpo Ovest ora confinante al primo piano. Recuperando le maggiori altezze del terzo piano e del sottotetto si propone di ricavare un quarto piano con l'abbattimento dell'ultimo solaio e la di realizzazione successivamente di un corpo attico che corre sui quattro lati della corte, arretrato rispetto al fronte esterno per ridurre l'effetto di maggiore altezza e per la creazione di una cortina di terrazzo continua. Il progetto di trasformazione comprende la riproposizione dei due prospetti di Via Sessi e Via Don Andreoli in continuità con il rifacimento dei prospetti ex INPS e INAIL di Via Don Andreoli. Una lettura della metrica compositiva che secondo il desiderio della proprietà proponga un complesso edilizio dalla nuova veste orientata nell'ambito decorativo classico-novecentesco così come possiamo trovare in diversi edifici ad esso circostanti (Palazzo dei Teatri, Casa Fornaciari ecc). La valenza pubblica dell'intervento è costituita dalla realizzazione e apertura al pubblico della galleria commerciale che, collegandosi alla prevista Galleria

Busetti, potrà proseguire verso Nord attraverso la nuova corte di palazzo Ex Poste ed arrivare fino ai portici di Via Sessi. La galleria che partirà dalla Via Emilia avrà un punto di incontro con la seconda galleria che congiungerà Via Crispi con Via Don Andreoli. La proposta progettuale, innovativa per la città, riporta l'isolato Busetti-Poste ad un ruolo centrale della vita cittadina. Il progetto di recupero di Palazzo ex Poste prevede anche una congrua dotazione di parcheggi portando l'ingresso al parcheggio interrato a Via Sessi, fronte Via Battaglione Toscano naturale prolungamento di Via Leopoldo Nobili. La galleria centrale a Piano Terra sarà destinata ad uso pubblico con orari di chiusura durante le ore notturne per evitare problemi di sicurezza. La riqualificazione in termini volumetrici spaziali e di nuovi prospetti, specialmente in Via Don Andreoli, cambierà radicalmente la percezione formale di questa importante asta di collegamento fra la Piazza dei Teatri e la Via Emilia. Nuove aperture (vetrine) degli spazi commerciali costituiranno l'avvio di un processo di riappropriazione di questa importante zona del centro storico";

dato atto

40. che il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana, espletata l'istruttoria tecnica in ordine alle singole manifestazioni di interesse, condotta coinvolgendo la Giunta e la competente Commissione Consiliare "Assetto ed Uso del Territorio - sviluppo economico ed attività produttive - ambiente", con la quale si è tenuta una proficua discussione ed un produttivo lavoro di approfondimento nel corso di una serie di incontri, con atto P.G. 29051/2013 ha rassegnato al Consiglio Comunale gli elaborati costitutivi del POC ai fini della loro selezione;
41. che alla adozione del POC si è dato luogo, da parte del Consiglio Comunale, con deliberazione P.G. 31329/176 in data 28 ottobre 2013;
42. che la deliberazione di cui al precedente punto 41 prevede tra il resto che, nella fase intercorrente tra la adozione e la approvazione del POC, il Servizio Pianificazione prosegua nella istruttoria delle proposte e nella verifica in ordine alla possibilità di dar luogo ad ulteriori accordi ai sensi dell'articolo 18 della legge

regionale 20/2000, onde poterli sottoporre all'esame del Consiglio Comunale tramite osservazioni specifiche in sede di approvazione;

43. che la Relazione Illustrativa del POC (elaborato PO.2.1), al paragrafo 1.2, nell'espone la sintesi delle previsioni del POC per quanto attiene gli interventi di riqualificazione nella Città Storica, evidenzia: *"tra le riqualificazioni della città storica è programmato in POC il piano di iniziativa pubblica riferito al Palazzo ex Poste (PRU_IP4): Programma di riqualificazione urbana del sistema portante, approvato il 16/04/2009 con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5716/93 che, con apposito accordo art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i., sarà esteso alla ristrutturazione urbana del palazzo ex-Poste a completamento del recupero dell'intero isolato di Palazzo Busetti. In sede di PUA, in coerenza e ad integrazione delle finalità del PSC, art. 5.3 comma 3 delle NA del PSC, è ammesso un aumento di volumetria per finalità pubbliche ovvero con contributo alla realizzazione di dotazioni pubbliche per la città storica. Le funzioni insediate prevedono un mix di funzioni residenziali e terziarie"*;
44. che a propria volta le Norme Tecniche di Attuazione del POC (elaborato PO.O.3), all'articolo 9, sotto la rubrica *"interventi e Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) di iniziativa pubblica e/o di interesse pubblico"*, al comma 1 dispongono: *"richiamato l'art. 3 delle presenti norme, i principali procedimenti in itinere per i quali l'Amministrazione Comunale ha attivato progettazioni urbane di iniziativa pubblica anche attraverso il finanziamento pubblico-privato e che necessitano di specifica pianificazione attuativa sono i seguenti: ... PRU_IP-4 Centro Storico Palazzo Ex Poste"*;

dato ancora atto

45. che, nelle more della istruttoria della proposta di cui al sopraesteso punto 38 e ad integrazione della istanza di cui al sopraesteso punto 28, con atto ricevuto dal Comune in data 14 agosto 2012 al n. 6308 P.S., acquisito al P.G. 14708 in data 21 agosto 2012, Blufield, dopo aver ribadito che *"l'acquisizione della proprietà del complesso "Ex Poste" rende disponibile alla società una maggiore superficie,*

strategica per il progetto di riqualificazione del complesso Busetti, attualmente in fase di ultimazione", ha richiesto "di poter variare il perimetro di definizione del PRU "Palazzo Busetti" estendendolo verso il lato Nord Est in modo da ricomprendere il palazzo "ex Poste" censito al Catasto Fabbricati al fg. 125 mapp. 227";

46. che il Comune, ricevuta la richiesta di cui al precedente punto 45, ha concordato con Blufield, ai sensi dell'articolo 11 comma 1bis della legge 7 agosto 1990 n. 241, un calendario di incontri condotti in parallelo e in interrelazione sinergica rispetto alla attività istruttoria della proposta di cui al sopraesteso punto 38, funzionali a verificare la sussistenza dei presupposti per la definizione dei contenuti nonché per la successiva stipulazione di un atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20/2000, dell'articolo 11 della legge n. 241/1990 e dell'articolo 3 comma 4 della legge regionale n.19/1998, avente quali principali oggetti:
- 46.a la verifica del ricorrere delle condizioni tecniche e giuridiche per il perfezionamento dell'inserimento in POC dell'intervento di ristrutturazione urbanistica del "Palazzo Ex Poste", in conformità a quanto previsto dalle disposizioni di cui ai sopraestesi punti 43 e 44, nonché per la sua organica integrazione nel più vasto contesto di rigenerazione urbana in corso di attuazione tramite il PRU;
 - 46.b la individuazione delle forme e delle modalità per una ulteriore partecipazione del Proponente alla complessiva attuazione del PRU, nel perseguimento del pubblico interesse;
 - 46.c la individuazione del percorso procedimentale più celere ed efficace volto alla predisposizione e approvazione degli atti necessari alla concreta attuazione degli interventi prefigurati;
47. che la richiesta di cui al sopraesteso punto 45 è stata oggetto di integrazioni e affinamenti, acquisiti anche nell'ambito del procedimento avviato con la proposta di cui al sopraesteso punto 28, mediante la consegna da parte di

Blufield di ulteriori elaborati in data 31 ottobre 2012, in data 14 novembre 2012, in data 10 dicembre 2012;

48. che la proposta di cui al sopraesteso punto 28, come integrata in parte qua dagli atti di cui ai precedenti punti 45 e 47, per la sola parte in cui la stessa comportava una mera variante non sostanziale al PRU è stata approvata dalla Giunta Comunale mediante la già richiamata deliberazione 29 dicembre 2012 di cui al sopraesteso punto 30, mentre per le parti in cui la medesima prefigurava variante sostanziale al PRU sono proseguiti l'esame e il confronto;

considerato

49. che, nelle more del complesso percorso procedimentale sopra descritto, il Comune, verificato il positivo avvio del percorso volto alla definizione dell'atto di accordo funzionale alla estensione del PRU a "Palazzo Ex Poste" nonché alla attuazione del relativo intervento da parte di Blufield, ai sensi dell'articolo 30 comma 10 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20:

49.a ha predisposto la scheda urbanistica dell'intervento di cui al sopraesteso punto 43, precisando, ad integrazione di quanto già contenuto negli atti del POC adottato di cui al sopraesteso punto 41, gli elementi contenutistici di cui all'articolo 30 comma 2 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20;

49.b ha previsto di sottoporre al Consiglio Comunale, in sede di approvazione delle controdeduzioni al POC, la proposta di deliberare in ordine allo stralcio dell'intervento di riqualificazione del "Palazzo Ex Poste" di cui al sopraesteso punto 43, al fine di dare compiuto corso agli adempimenti procedurali di cui all'articolo 34 della legge 24 marzo 2000 n. 20 in relazione agli elaborati aventi ad oggetto l'intervento di cui al medesimo punto 43 come integrati dalla scheda urbanistica di cui al precedente comma 49.a;

49.c ha previsto, nel caso in cui venisse tempestivamente completato il percorso procedimentale di definizione del presente Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n.20/2000, di dare corso per

esso alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione di cui al precedente comma 49.b;

50. che le Parti hanno condiviso il prioritario interesse, sia pubblico che privato, alla massima possibile anticipazione dell'intervento di ristrutturazione, di rigenerazione e riqualificazione urbana del "*Palazzo Ex Poste*", in prioritaria considerazione sia del ruolo strategico proprio degli obiettivi urbanistici, edilizi e sociali perseguiti attraverso la riqualificazione urbana della Città Storica, sia della necessità, per evidenti ragioni di minimizzazione degli impatti sulla Città, che la fase attuativa si svolga e venga completata senza soluzione di continuità rispetto all'intervento di restauro e riqualificazione di "*Palazzo Busetti*" attualmente in corso;
51. che Blufield, nel perseguimento delle finalità, condivise con il Comune, di cui al precedente punto 50, ha evidenziato la necessità che, nelle more della definizione dei procedimenti di approvazione del POC, con i contenuti di cui al sopraesteso punto 49, nonché della variante al PRU di cui al sopraesteso punto 45, sia possibile procedere alla già programmata demolizione dell'edificio "*Palazzo Ex Poste*" conservando il diritto alla sua integrale ricostruzione con una volumetria identica a quella esistente, quale primo stralcio del più complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica di cui allo stesso punto 49 (se ed in quanto questo venga assentito dagli strumenti urbanistici, all'esito della approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del POC per la parte stralciata e della variante al PRU), sulla base di un progetto dotato di autonomia funzionale e dunque di un progetto che possa essere realizzato anche nell'ipotesi in cui il Consiglio Comunale, deliberando in merito all'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente punto 43, dovesse assumere decisioni diverse rispetto a quanto prefigurato in sede di adozione e di stipula dell'Atto di Accordo, in particolare, ma non soltanto, per ciò che attiene l'aumento di volumetria da

attuarsi nell'ambito di un intervento di ristrutturazione urbanistica;

52. che, all'esito delle opportune verifiche in sede tecnica, il Comune, in relazione a quanto prospettato ai precedenti punti 50 e 51, ha accertato e ritenuto che:

52.a in virtù delle disposizioni normative e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sia attualmente ammissibile un intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio "Palazzo Ex Poste" che comporti la sua integrale demolizione e ricostruzione con la medesima volumetria del fabbricato preesistente, in assenza di vincoli per la ricostruzione diversi da quelli di cui all'articolo 1.5.8 delle Norme di Attuazione del RUE, come parzialmente modificati dall'Allegato alla legge regionale 15/2013, e dunque in assenza di vincoli per quanto attiene l'identità del sedime, della sagoma, degli allineamenti, del numero di piani, della Sc e dell'Uf;

52.b per contro, non è prevista dalla vigente disciplina urbanistica la possibilità di insediare all'interno dell'edificio "Palazzo Ex Poste" i seguenti usi, prefigurati sia dalla Relazione Illustrativa del POC, sia negli elaborati progettuali, in via di definizione, per l'intervento di ristrutturazione urbanistica da inserire in POC: a1 residenza; b1 esercizi commerciali di vicinato; b2 pubblici esercizi; b3 studi professionali e uffici in genere; b4 attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; b5.1 artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli; b12 attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;

52.c. al fine di coniugare le esigenze evidenziate da Blufield con le esigenze di pubblico interesse sopra rammentate, fosse opportuno, nelle more del

procedimento che condurrà il Consiglio Comunale a deliberare in ordine alla Variante POC e, successivamente, alla Variante PRU, porre in essere atti idonei a determinare le condizioni e i presupposti per il rilascio di un titolo abilitativo per un intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio "Palazzo Ex Poste" che, fermo restando il limite invalicabile della volumetria preesistente, possa nel contempo:

52.c.1 costituire presupposto legittimante della realizzazione di un primo stralcio del più complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica di "Palazzo Ex Poste" in corso di definizione sulla base delle proposte di inserimento in POC e di variante al PRU;

52.c.2 consentire la demolizione e l'inizio della ricostruzione del "Palazzo Ex Poste" in assoluta coerenza con gli elaborati progettuali che costituiranno parte integrante del presente Atto di Accordo accessorio al POC e alla variante al PRU;

52.c.3 assicurare autonomia funzionale all'intervento per l'ipotesi in cui il percorso in atto per l'inserimento in POC e la approvazione di variante al PRU dovesse concludersi con esiti difformi rispetto a quelli prefigurati nelle proposte formulate da Blufield;

52.d le finalità predette, per quanto attiene le destinazioni d'uso che Blufield prefigura di insediare all'interno di "Palazzo Ex Poste", possano essere attinte tramite lo strumento della autorizzazione al rilascio di un permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15;

dato atto

53. che all'esito del percorso procedimentale di cui si è dato conto, il Comune di Reggio Emilia e Blufield hanno raggiunto un'intesa in ordine ai contenuti di un

Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 141 (intesa prodromica alla stipula del presente Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, volto all'inserimento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di "Palazzo Ex Poste" nel POC e alla approvazione della conseguente variante al PRU), Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241/90 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 8284 P.G. in data 05 marzo 2014 e effettivamente stipulato a mezzo di scrittura privata autenticata a ministero del Segretario Generale del Comune di Reggio Emilia in data 14 marzo 2014 al n. 55764 rep., registrata in Reggio Emilia in data 02 aprile 2014 al numero 17, il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, a costituire parte integrante del presente Atto di Accordo;

54. che, il Comune, con deliberazione del proprio Consiglio Comunale n. 9170 P.G. 52 I.D. in data 17 marzo 2014, ha approvato il primo POC del Comune di Reggio Emilia (nel seguito indicato anche, per brevità, come "POC1") e, nel contempo, accogliendo le proposte di cui al sopraesteso punto 49 nonché dando attuazione a quanto previsto dall'Atto di Accordo di cui al precedente punto 53:
- 54.a ha disposto lo stralcio dell'intervento di riqualificazione del "Palazzo Ex Poste" dal POC posto in approvazione;
- 54.b ha disposto la ripubblicazione dell'intervento stralciato di cui al precedente comma 54.a come integrato dalla scheda urbanistica costituente allegato all'Atto di Accordo di cui al sopraesteso punto 53, ai fini della sua successiva approvazione quale Variante al POC di cui al presente punto 54 (nel seguito indicata anche, per brevità come "Variante POC");
- 54.c ha autorizzato il rilascio di permesso di costruire in deroga in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo di cui al precedente punto 53;
- 54.d ha disposto che, nel caso in cui fosse stato tempestivamente sottoscritto il presente Atto di Accordo, lo stesso venisse assoggettato alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione di cui al precedente comma 54.b;

dato atto

55. che, all'esito del percorso procedimentale di cui ai precedenti punti da 47 a 54, Blufield ha elaborato la proposta progettuale dell'intervento di ristrutturazione urbanistica del "*Palazzo Ex Poste*" che intende impegnarsi a realizzare all'esito della approvazione della Variante POC di cui al precedente punto 54 nonché all'esito della approvazione della conseguente Variante PRU, proposta costituita dagli elaborati che si allegano al presente "Atto di Accordo" quale "Allegato A" (nel seguito indicata anche, per brevità, come "*Proposta Progettuale*" o "*Progetto*");

considerato

56. che il Comune ha verificato la coerenza dei contenuti della Proposta Progettuale di cui al precedente punto 55 con i contenuti, le linee strategiche e gli obiettivi di prioritario interesse pubblico individuati dal Documento di Indirizzi di cui al sopraesteso punto 34, ripresi dall'Avviso Pubblico di cui al sopraesteso punto 35 e confermati dalle deliberazioni di adozione e approvazione del POC1, deliberazioni di adozione e approvazione che hanno positivamente sancito, da parte dell'organo del Comune detentore del potere di pianificazione urbanistica e territoriale, il rilevante interesse pubblico per la comunità locale connesso all'intervento di ristrutturazione urbanistica di "*Palazzo Ex Poste*" nel più complessivo contesto di attuazione del PRU;
57. che il Comune ha altresì verificato come la Proposta Progettuale, mediante la previsione dell'inserimento di usi residenziali di qualità per quantità importanti, integri e completi l'intervento su "*Palazzo Busetti*" disciplinato da PRU, favorendo il perseguimento degli obiettivi di incentivazione di tali usi residenziali individuati dal Piano Strategico e dal Documento Preliminare di Indirizzo di cui ai sopraestesi punti 9, 10 e 12;
58. che gli elaborati della Proposta Progettuale hanno costituito oggetto sia di asseverazione da parte del professionista incaricato da Blufield per la sua redazione, sia di specifico approfondimento istruttorio a cura del Servizio

Pianificazione del Comune, volto ad accertarne la fattibilità tecnica e giuridica, asseverazione e approfondimento istruttorio che hanno consentito di focalizzare i principali temi meritevoli di indagine specifica dei quali si dà conto, evidenziando per ciascuno le conclusioni raggiunte, nell'elaborato denominato "*Sinossi dei principali elementi di natura amministrativa, tecnica e giuridica integranti motivazione dell'Atto di Accordo*" che si allega al presente Atto di Accordo quale "Allegato C" a costituirne parte integrante;

59. che, conseguentemente, completata la disamina di cui si è dato conto ai precedenti punti da 56 a 58 nonché alla sinossi "Allegato C", ferme restando le prerogative e le competenze in materia urbanistica proprie del Consiglio Comunale, alla cui positiva deliberazione, nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante POC e della Variante PRU, è subordinata l'efficacia degli impegni disciplinati dal presente Atto di Accordo diversi da quelli funzionali alla attivazione e conduzione di detti procedimenti, si è rilevata la sussistenza di prioritario pubblico interesse alla approvazione e attuazione della Proposta Progettuale e, nel contempo, non si sono ravvisati, sotto il profilo tecnico-giuridico, elementi ostativi alla approvazione degli strumenti urbanistici necessari per la attuazione della medesima Proposta Progettuale;
60. che, completato il percorso procedimentale di cui ai punti precedenti, il Comune e Blufield hanno raggiunto un'intesa in merito alla definizione dei profili urbanistici (ulteriori rispetto a quelli già disciplinati dalla Scheda) inerenti l'inserimento in POC, tramite variante, dell'intervento di riqualificazione riguardante "*Palazzo Ex Poste*", oggetto di stralcio e ripubblicazione per effetto della deliberazione di Consiglio Comunale di cui al sopraesteso punto 54, nonché in merito ai contenuti, coerenti con la predetta prima variante al POC oggetto di ripubblicazione, del Programma di Riqualificazione Urbana in variante al PRU avente ad oggetto il medesimo intervento di riqualificazione mediante ristrutturazione urbanistica del "*Palazzo Ex Poste*", anche quale integrazione e completamento dell'intervento di recupero, riqualificazione e restauro di

"Palazzo Busetti", in conformità alla Proposta Progettuale, a quanto previsto dagli atti di cui ai sopraestesi punti da 40 a 55 e nei termini tutti di cui al presente Atto di Accordo;

61. che, in considerazione del già evidenziato prioritario interesse, sia pubblico che privato, alla massima possibile anticipazione dell'intervento di riqualificazione urbana del "Palazzo Ex Poste", le Parti hanno concordato che il Programma di Riqualificazione Urbana in variante al PRU di cui al precedente punto 60 (in ragione della sua conformità alle previsioni oggetto di stralcio dal POC di cui al comma 54.b del sopraesteso punto 54 nonché del fatto che il presente Atto di Accordo sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione del predetto stralcio dal POC come integrato dalla Scheda), sia adottato con il presente Atto di Accordo (che, a tal fine, assumerà veste di accordo sostitutivo del provvedimento), sia assoggettato alle forme di pubblicità di cui all'articolo 5 comma 2 della legge regionale n.19/1998 e, dunque, riceva le osservazioni e sia istruito in pendenza del procedimento di approvazione della variante POC, approvazione alla quale sarà condizionata l'efficacia degli atti istruttori medio tempore compiuti nonché la successiva approvazione della Variante PRU;
62. che, per le medesime ragioni di cui alla prima parte del precedente punto 61, le Parti hanno concordato che la Variante PRU venga integrata con tutti gli elaborati necessari affinché il provvedimento di approvazione della stessa assuma valenza di permesso di costruire per gli interventi dalla medesima previsti, ai sensi dell'articolo 31 comma 5 della legge regionale 20/2000;
63. che è pertanto intenzione delle Parti definire con il presente atto le condizioni tutte delle intese di cui ai punti precedenti nelle forme dell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n.241/1990, del comma 4 dell'articolo 3 della legge regionale n.19/1998 e dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000;

tanto premesso

tra il Comune e Blufield, ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 03.07.1998 n. 19, dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo A - Conferma delle premesse. Dichiarazione delle Parti. Definizioni.

- A.1 Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 codice civile, la comune intenzione delle Parti nella stipulazione del presente Atto di Accordo.
- A.2 Le Parti danno atto e dichiarano di avere preso integrale visione e di avere piena contezza del contenuto degli atti richiamati dalla sopraestesa premessa, anche di quelli alla formazione dei quali alcuna delle Parti non abbia partecipato. Le Parti confermano, ognuna per quanto di propria competenza, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, l'efficacia e la validità *ratione temporis* degli impegni assunti con detti atti, impegni il cui contenuto integra, ad ogni effetto, il contenuto del presente Atto di Accordo e rappresenta elemento cognitivo acquisito per ciascuna delle Parti medesime.
- A.3 Salvo che sia diversamente disposto da specifiche disposizioni del presente Atto di Accordo ovvero dei suoi Allegati, le locuzioni di seguito riportate assumono ciascuna, nell'ambito del medesimo Atto di Accordo, il seguente significato.
- A.3.a **Atto di Programmazione Negoziata:** l'Atto di Accordo 18 settembre 2008 rep. 55612 di cui al punto 17 della premessa.
- A.3.b **Convenzione:** la Convenzione per l'attuazione della Variante PRU di cui al comma D.2 dell'articolo D.
- A.3.c **Documento di Indirizzi:** il Documento di indirizzi per la stesura del primo POC di cui al punto 33 della premessa.
- A.3.d **Immobili:** la totalità degli immobili in proprietà di Blufield di cui al punto 27 della premessa.
- A.3.e **Intervento:** l'intervento di ristrutturazione urbanistica del "Palazzo Ex Poste" di cui al comma C1 dell'articolo C.

- A.3.f "*Palazzo Busetti*": le unità immobiliari di cui al punto 6 della premessa.
- A.3.g "*Palazzo Ex Poste*": le unità immobiliari di cui al punto 24 della premessa.
- A.3.h "*POC1*": il primo Piano Operativo Comunale del Comune di Reggio Emilia, approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 9170 P.G. 52 I.D. in data 17 marzo 2014;
- A.3.i **Prima Convenzione**: la Convenzione urbanistica per la attuazione del PRU.
- A.3.j **Primo Atto di Accordo**: l'Atto di Accordo 18 settembre 2008 rep. 55608 di cui al punto 16 della premessa.
- A.3.k **PRG 2001**: il Piano Regolatore Generale del Comune di Reggio Emilia nel testo vigente.
- A.3.l **Progetto o Proposta Progettuale**: gli elaborati progettuali della Variante PRU di cui al comma C.2 dell'articolo C, costituenti Allegato A al presente Atto di Accordo.
- A.3.m **Proposta POC**: la proposta di inserimento in POC1 formulata da Blufield di cui al punto 38 della premessa.
- A.3.n **PRU**: il Programma di Riquilificazione Urbana approvato in data 16 aprile 2009 con delibera 5716/93.
- A.3.o **Scheda**: la scheda urbanistica per l'inserimento in POC dell'Intervento parte integrante della Variante POC.
- A.3.p **Variante POC**: la prima variante al POC1, derivante dallo stralcio dell'Intervento dal Piano Operativo Comunale adottato di cui al punto 41 della premessa, con l'approvazione della quale l'Intervento verrà inserito nel Piano Operativo Comunale.
- A.3.q **Variante PRU**: il Programma di Riquilificazione Urbana in variante al PRU con valenza di permesso di costruire, avente ad oggetto l'Intervento su "*Palazzo Ex Poste*" di cui al comma B.1 dell'articolo B.

Articolo B - Oggetto e finalità dell'Atto di Accordo.

- B.1 Il presente Atto di Accordo, in conformità a quanto previsto dall'articolo 3 della legge regionale 03.07.1998 n. 19 e in attuazione di quanto previsto dall'articolo 7 ter della legge regionale 24.03.2000 n. 20 nonché dagli articoli A-7 e A-11 dell'Allegato alla medesima legge regionale 20/2000, definisce le forme della ulteriore partecipazione del Proponente al *"Programma di Riqualificazione Urbana del sistema portante Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio, Piazza Prampolini"* (il "PRU"), già inserito nell'ambito denominato *"Centro Storico"* di cui al capoverso 58.04.07 del comma 58.04 dell'articolo 58 delle NTA del PRG 2001, attraverso la programmazione nel POC, quale *"Intervento di riqualificazione nella Città Storica (ACS)"* ai sensi dell'articolo 5.3 delle Norme del PSC, e la successiva attuazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica, non strettamente conservativo e funzionale al miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia, avente ad oggetto il *"Palazzo Ex Poste"*, intervento da attuarsi tramite approvazione di un Programma di Riqualificazione Urbana in variante al PRU con valenza di permesso di costruire (la *"Variante PRU"*). L'Atto di Accordo sancisce la coerenza dell'intervento che il Proponente si impegna ad attuare, come definito dal Progetto di cui al successivo articolo C., con gli obiettivi e le finalità perseguiti con il POC1 e con il PRU, ne attesta il prioritario pubblico interesse e disciplina i principali contenuti della Variante POC e della Variante PRU per quanto attiene l'immobile di cui al punto 24 della sopraesesa premessa, formalizzando gli impegni assunti dal Proponente e le cadenze procedurali previste per l'approvazione della Variante POC, per la presentazione e approvazione della Variante PRU con valenza di permesso di costruire, per la integrazione di azioni positive volte alla riqualificazione e, più in generale, al miglioramento delle qualità delle dotazioni collettive dell'ambito.
- B.2 Il presente Atto di Accordo, nel definire la regolamentazione concordata tra il Comune e Blufield per l'attuazione, attraverso gli interventi in esso previsti, delle previsioni del Piano Strutturale Comunale inerenti gli Interventi di riqualificazione della Città Storica (ACS) attraverso la programmazione nel POC e

la approvazione di Programma di Riqualificazione Urbana in variante al PRU, assume valenza di Atto di Programmazione Negoziata ai sensi dell'articolo 2 comma 203 lettera a) della legge 23.12.1996 n 662, essendo volto, attraverso il coinvolgimento del Comune e del Proponente e, dunque, di soggetti pubblico e privato, all'attuazione di un intervento caratterizzato da un'unica finalità di sviluppo necessitante di una valutazione complessiva delle attività di competenza.

B.3 Gli obiettivi strategici della Variante PRU e del suo inserimento in POC, tramite la Variante POC al POC1, funzionali alla attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica del "*Palazzo Ex Poste*" per mezzo delle iniziative definite dal presente Atto di Accordo, con accettazione da parte del Proponente degli ulteriori impegni assunti con il medesimo Atto di Accordo, sono dal Comune individuati:

B.3.a nel recupero, nel ripristino e nella riqualificazione del fondamentale patrimonio storico-architettonico e ambientale integrato dall'asse piazza della Vittoria - piazza Martiri del 7 Luglio - piazza Prampolini sulla base di una strategia di qualità diffusa volta a risolvere i fattori di crisi, evitando che il paesaggio urbano sia relegato a fondale per una serie di attività economiche che non si relazionano con la vocazione complessiva dell'ambito "*Città Storica*";

B.3.b nella articolazione a sistema, secondo un'unica visione strategica, degli interventi in progetto e in corso di realizzazione sull'asse predetto, enucleando all'interno di obiettivi comuni, pubblici e privati, una fase ulteriormente evoluta di riqualificazione dell'ambito;

B.3.c nella incentivazione della presenza di nuove polarità urbane, favorendo lo sviluppo delle attività esistenti, migliorando la fruibilità, implementando la residenzialità e i servizi a supporto della residenza nella Città Storica;

B.3.d nella promozione del patrimonio esistente attraverso un intervento di

ristrutturazione urbanistica di un ambito complesso in interrelazione dinamica con un intervento già approvato che interessa un bene culturale, volto a restituire qualità fisica e relazionale alla città pubblica;

B.3.e nello stimolo, nell'ammodernamento e nella conversione delle attività esistenti, incentivando l'ingresso di nuove attività attraverso un progetto di valorizzazione e di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di identificare e compiutamente caratterizzare un sotto-sistema urbano unitario al quale confermare il ruolo di centro commerciale naturale.

B.4 I principali obiettivi specifici di natura urbanistica perseguiti attraverso la Variante POC e la successiva approvazione e attuazione della Variante PRU sono individuati dal Comune nei termini seguenti:

B.4.a ulteriore valorizzazione dell'asse piazza della Vittoria - piazza Martiri del Sette Luglio - piazza Prampolini quale sistema urbano complementare e alternativo alla via Emilia, volto a completare e riqualificare il collegamento tra le aree nord e sud della città;

B.4.b ulteriore riqualificazione degli spazi pubblici aperti (strade, gallerie e piazze) quali sistemi di rappresentanza civica e relazionali, costituenti polarità attrattiva e cerniera di raccordo urbano;

B.4.c miglioramento e riqualificazione della qualità del progetto urbano e architettonico, volto alla promozione degli ambiti urbani esistenti e caratterizzato dalla evoluzione da una impostazione progettuale prescrittiva ad un'impostazione progettuale propositiva;

B.4.d messa a sistema degli interventi e degli attori pubblici e privati, organizzando, secondo un unitario e coerente disegno progettuale, la trasformazione urbana;

B.4.e riqualificazione e implementazione del sistema infrastrutturale per l'accessibilità, attraverso la valorizzazione del reticolo di penetrazione ciclo-pedonale e dei flussi di collegamento con il sistema, esistente e in

- progetto, dei parcheggi;
- B.4.f attuazione delle funzioni di coordinamento e indirizzo lungo tutto l'iter progettuale e realizzativo dei processi di trasformazione urbana.
- B.5 I principali obiettivi specifici di natura edilizia perseguiti attraverso la Variante POC e la successiva approvazione e attuazione della Variante PRU sono individuati dal Comune nei termini seguenti:
- B.5.a attuazione del recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la riqualificazione dei contenitori in uso;
 - B.5.b predisposizione di layout delle strutture da insediare;
 - B.5.c adeguata valutazione progettuale e planivolumetrica dell'intervento volta ad individuare le soluzioni al contempo migliori sotto il profilo funzionale e meno impattanti sotto il profilo estetico e ambientale;
 - B.5.d valorizzazione del risparmio energetico, del comfort termico e della riduzione delle emissioni inquinanti.
- B.6 I principali obiettivi specifici di carattere sociale perseguiti attraverso la Variante POC e la successiva approvazione e attuazione della Variante PRU sono individuati dal Comune nei termini seguenti:
- B.6.a miglioramento delle condizioni di relazionalità e vivibilità, evolvendo le iniziative già assunte per il superamento di una situazione di affanno sotto i profili ambientale e sociale;
 - B.6.b valorizzazione dei luoghi attraverso l'estensione dell' "effetto città" ad una porzione di Centro Storico indotta a derive di autoreferenzialità, creando nuove interrelazioni e funzioni unitarie che contribuiscano, tra il resto, alla ottimizzazione delle condizioni complessive di sicurezza;
 - B.6.c messa a sistema dell'intervento strutturale con una rete organica di eventi a carattere culturale quale volano di un modello di sviluppo sostenibile che attragga e nel contempo irradia valore e qualità in un contesto di relazioni con l'intero territorio;
 - B.6.d incentivo, attraverso la realizzazione di edilizia di qualità,

all'insediamento residenziale con carattere di stabilità.

B.7 Il Comune e il Proponente prendono reciprocamente atto dei rispettivi obiettivi e finalità sintetizzati ai precedenti comma del presente articolo B, obiettivi e finalità che ciascuno di essi ha perseguito e ha portato a sintesi nella definizione delle intese tutte contenute nel presente Atto di Accordo. Detti obiettivi e finalità vengono riconosciuti dalle Parti come manifestazione esplicita delle rispettive intenzioni, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, sottese alla sottoscrizione del presente Atto di Accordo, venendo essi a costituire prioritario canone ermeneutico delle disposizioni contenute nell'Atto di Accordo e parametro di riferimento per la valutazione dell'effettiva conformazione della condotta delle parti ai principi di correttezza e buona fede di cui agli articoli 1175 e 1375 del codice civile.

Articolo C - Impegni assunti dalle Parti in ordine alla approvazione della Variante POC, alla approvazione della Variante PRU e alla sua successiva attuazione. Integrazione della Variante POC in adozione, oggetto di pubblicazione. Adozione della Variante PRU.

C.1 Le Parti danno atto e dichiarano che gli obiettivi, principale e specifici, della Variante POC e della Variante PRU individuati dal Comune e ipostatizzati secondo quanto riportato al sopraesteso articolo B, hanno trovato declinazione, per quanto attiene l'immobile di cui al punto 24 della sopraestesa premessa, nella elaborazione del Progetto, completo degli elaborati necessari all'istruttoria e al rilascio di permesso di costruire, di cui al successivo comma C.2, progetto di ristrutturazione urbanistica dell'Unità Edilizia denominata "Palazzo Ex Poste" (nel seguito indicato anche, per brevità, come "Intervento") che è stato elaborato tenendo conto delle seguenti principali linee guida, linee guida che dovranno improntare coerentemente anche la successiva fase attuativa:

C.1.a il recupero edilizio, architettonico e funzionale, mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica con integrale demolizione e ricostruzione, di ampie superfici, facenti parte di un contenitore realizzato nella prima

metà del secolo scorso, consentendo nel contempo la migliore contestualizzazione e valorizzazione del progetto di riqualificazione di "Palazzo Busetti", bene culturale sottoposto a vincolo con Decreto Ministeriale ai sensi della allora vigente legge 1.6.1939 n 1089;

- C.1.b l'incremento della funzione residenziale quale fondamentale apporto all'opera di rivitalizzazione del Centro Storico e importante contributo per la sua riqualificazione economica e culturale;
- C.1.c l'utilizzo della categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica quale occasione per una riqualificazione urbana del sistema dotazionale, per la creazione di nuove connessioni, per la definizione di un dialogo con il contesto in termini sia di forma che di funzione;
- C.1.d la ricerca di elementi volti alla sinergica valorizzazione della intera "zona nord" del centro storico, in attuazione degli obiettivi del Piano Strategico di valorizzazione del Centro Storico e del Documento di Indirizzo per la Stesura del Piano Operativo Comunale;
- C.1.e la reintegrazione organica, attraverso nuove funzionalità e destinazioni a carattere residenziale, commerciale e direzionale, nel tessuto vitale del Centro Storico di un immobile da tempo soltanto parzialmente utilizzato per funzioni di servizio al pubblico, occasione per ulteriormente aprire verso la Città, rendendolo penetrabile e fruibile, l'isolato interposto tra la piazza del Monte, piazza Martiri del Sette Luglio, via Don Andreoli, via Sessi e via Crispi;
- C.1.f la valorizzazione della fruibilità di un bene costituente patrimonio della collettività attraverso il suo inserimento all'interno dei percorsi pubblici al servizio del Centro Storico, anche tramite la predisposizione di una galleria al piano terra;
- C.1.g l'incremento dell'insediamento residenziale in assenza di effettivi appesantimenti del sistema delle dotazioni territoriali pubbliche, sia attraverso la realizzazione di parcheggi ed elementi dotazionali propri, in

grado di evitare il carico delle auto dei residenti sulle aree pubbliche, sia attraverso l'interazione sinergica con la realizzanda struttura dotazionale di Piazza della Vittoria.

C.2 Le Parti dichiarano e danno atto che gli elaborati tecnici, descrittivi e grafici, di seguito elencati e che si allegano al presente Atto di Accordo a costituirne parte integrante ed essenziale quale "Allegato A" (indicati anche, per brevità, come "Progetto" o "Proposta Progettuale"), sono stati predisposti dal Proponente e sottoposti all'esame della Giunta Comunale che, per quanto di competenza e ferme le inderogabili prerogative e competenze del Consiglio Comunale, li ha approvati, condividendone integralmente il contenuto e reputandoli compatibili con le esigenze di tutela architettonica, ambientale e culturale del sito nonché coerenti con gli obiettivi tutti definiti al sopraesteso articolo B:

C.2.a Elaborati descrittivi - Relazione tecnica illustrativa:

- relazione storica
- documentazione catastale ed urbanistica
- relazione di progetto
- calcolo delle superfici e standard; cronoprogramma

C.2.b Elaborati grafici. Stato di fatto:

- tav 1 inquadramento (catastale, PRG, PSC, RUE) - planivolumetrico
- tav 2 documentazione fotografica
- tav 3 punti fissi
- tav 4 piano interrato
- tav 5 piano terra
- tav 6 piano primo
- tav 7 piano secondo
- tav 8 piano terzo
- tav 9 piano sottotetto
- tav 10 piano copertura
- tav 11 sezione AA

- tav 12 sezione BB + CC
- tav 13 prospetti Via Sessi - Via Don Andreoli
- tav 14 prospetti interni AA + BB
- tav 15 prospetti interni CC + DD

C.2.c Elaborati grafici. Progetto permesso di costruire:

- tav 16 planimetria e percorsi, planivolumetrico
- tav 17 punti fissi
- tav 18 piano interrato
- tav 19 piano terra
- tav 20 piano primo
- tav 21 piano secondo
- tav 22 piano terzo
- tav 23 piano quarto
- tav 24 piano quinto
- tav 25 piano attico
- tav 26 piano copertura
- tav 27 sezione prospettica AA + sezione BB
- tav 28 sezione CC
- tav 29 sezione prospettica DD + EE
- tav 30 prospetti 1:100 Via Sessi - Via Don Andreoli
- tav 31 prospetti nel contesto 1:200
- tav 32 autorizzazione scarico rete fognaria

C.2.d Elaborati Grafici. Confronto (giallo e tutto rosso).

- tav 33 punti fissi
- tav 34 piano interrato
- tav 35 piano terra
- tav 36 piano primo
- tav 37 piano secondo
- tav 38 piano terzo

- tav 39 piano quarto
- tav 40 piano quinto
- tav 41 piano attico
- tav 42 piano copertura
- tav 43 sezione prospettica AA + sezione BB
- tav 44 sezione CC
- tav 45 prospetti nel contesto 1:200 filo di ferro
- tav 46 viste tridimensionali

C.2.e Elaborati PUA.

- scheda tecnica
- relazione illustrativa e tecnico finanziaria
- norme tecniche di attuazione
- schema di convenzione
- estratto catastale e visure aggiornate ad aprile 2014
- rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale
- relazione geologica geotecnica;

C.3 Le Parti danno atto che il Consiglio Comunale del Comune di Reggio Emilia, con delibera n. 9170 P.G. 52 I.D. in data 17/03/2014, ha approvato il POC1 e, contestualmente, anche in attuazione dell'Atto di Accordo di cui al punto 53 della sopraestesa premessa, ha disposto lo stralcio dell'intervento di riqualificazione del "Palazzo Ex Poste" dal provvedimento di approvazione del medesimo POC1, ha disposto la ripubblicazione dell'intervento stralciato, come integrato dalla Scheda, ai fini della approvazione della Variante POC, ha disposto che il presente Atto di Accordo (nel caso in cui ne fosse stato definito tempestivamente il contenuto) venisse assoggettato alle medesime forme di pubblicità dell'intervento stralciato e della Scheda, a costituire parte integrante della Variante POC. Dando esecuzione a quanto previsto dalla predetta deliberazione di Consiglio Comunale, il Comune ha acquisito il Progetto e, per mezzo della propria Giunta Comunale, ne ha verificato la congruità, la

conformità alla disciplina normativa e al contenuto della Scheda, la coerenza con gli obiettivi individuati mediante gli strumenti programmatici approvati, in particolare mediante il Documento di Indirizzi per la stesura del Piano Operativo Comunale, riconoscendo il prioritario pubblico interesse alla attuazione dell'Intervento dallo stesso previsto. Conseguentemente il Comune si impegna nei confronti del Proponente ad assoggettare il presente Atto di Accordo, completo del Progetto e degli ulteriori elaborati ad esso allegati, alle medesime forme di pubblicità dell'intervento stralciato e della Scheda, al fine di sottoporre al Consiglio Comunale, per la approvazione, la Variante POC integrata dalla Scheda , dal Progetto e dai contenuti del presente Atto di Accordo quali suoi elementi costitutivi. All'uopo, fermi restando i contenuti del Progetto, la Scheda in pubblicazione deve intendersi ad ogni effetto confermata e integrata dalle seguenti prese d'atto, previsioni e disposizioni, anche in ragione delle motivazioni evidenziate dalla sinossi costituente "Allegato C" al presente Atto di Accordo di cui al punto 58 della sopraestesa premessa, da aversi qui richiamate.

C.3.a L'immobile denominato "*Palazzo Ex Poste*" è stato asseverato dal tecnico incaricato da Blufield come non ricompreso nella definizione di "*bene culturale*" di cui all'articolo 10 del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e, di conseguenza, come non assoggettato alla disciplina di cui al medesimo d.lgs. 42/2004. Il Comune prende atto di tale asseverazione.

C.3.b In applicazione delle disposizioni normative richiamate al paragrafo b. della Sinossi "Allegato C", riconosciuta la sussistenza di motivi di interesse pubblico, è assentito l'aumento della densità fondiaria, della densità edilizia e delle volumetrie preesistenti di "*Palazzo Ex Poste*", in conformità e nei limiti di quanto previsto dal Progetto e dagli elaborati tutti che lo costituiscono.

C.3.c In considerazione di quanto evidenziato al paragrafo c. della Sinossi "Allegato C", riconosciuta la sussistenza di motivi di interesse pubblico, è assentita l'edificazione di spazi liberi nell'area di "*Palazzo Ex Poste*",

in conformità e nei limiti di quanto previsto dal Progetto e dagli elaborati tutti che lo costituiscono.

C.3.d In applicazione delle disposizioni normative richiamate al paragrafo d. della Sinossi "Allegato C", riconosciuta la sussistenza di motivi di interesse pubblico, è assentito l'aumento dell'altezza delle fronti e del colmo della copertura di "Palazzo Ex Poste", nel limite dell'altezza del colmo della copertura della parte vincolata di "Palazzo Busetti", in conformità e nei limiti di quanto previsto dal Progetto e dagli elaborati tutti che lo costituiscono.

C.3.e In applicazione delle disposizioni normative e regolamentari richiamate al paragrafo e. della Sinossi "Allegato C", non trova applicazione all'intervento di cui al Progetto l'Indice di Visuale Libera (VL) di cui all'articolo 5.2.6 delle Norme di Attuazione del RUE. In ogni caso, riconosciuta la sussistenza di motivi di interesse pubblico, in relazione allo specifico assetto urbanistico e edilizio proposto, sono dichiarati conformi alle disposizioni normative e regolamentari vigenti e comunque, ad ogni effetto, sono assentiti e autorizzati:

C.3.e.1 le distanze dai confini di proprietà, da spazi pubblici, da strade e attrezzature di interesse pubblico nonché tra edifici e pareti antistanti di due edifici previste dal Progetto, in conformità e nei limiti di cui al Progetto medesimo e agli elaborati tutti che lo costituiscono;

C.3.e.2 il rapporto, previsto dal Progetto e dagli elaborati tutti che lo costituiscono, fra il distacco delle varie fronti del fabbricato di cui al Progetto medesimo dai confini di proprietà e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse.

C.3.f In applicazione delle disposizioni normative e regolamentari di cui al paragrafo f. della Sinossi "Allegato C", è assentita e autorizzata la

programmazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica di "Palazzo Ex Poste" in conformità al Progetto, da attuarsi tramite Programma di Riqualificazione Urbana in variante al PRU nei tempi e con le modalità previste dal presente Atto di Accordo.

- C.3.g Per effetto del recepimento nella Variante POC dell'Allegato A5 alla delibera di approvazione del POC, in "Palazzo Ex Poste" sarà consentito l'insediamento dei seguenti usi urbanistici: a1 residenza; b1 esercizi commerciali di vicinato; b2 pubblici esercizi; b3 studi professionali e uffici in genere; b4 attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; b5.1 artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli; b12 attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.
- C.4 Blufield, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, conferma di ben conoscere ed accettare i contenuti della Scheda contenuta nell'Allegato A5 alla delibera di approvazione del POC nonché quanto previsto ai comma precedenti del presente Atto di Accordo, riconoscendoli utilmente funzionali a consentire l'attuazione dell'Intervento di cui al Progetto, e si impegna all'attuazione dell'Intervento medesimo, nei termini e alle condizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo, una volta che si siano avverate le condizioni sospensive di cui ai successivi comma C7 e C9.
- C.5 Il Comune dà atto, dichiara, dispone e delibera che, ai sensi dell'articolo 11 comma 1 della legge 7 agosto 1990 n. 241, il presente Atto di Accordo sostituisce ad ogni effetto la deliberazione di adozione del Programma di Riqualificazione Urbana di iniziativa pubblica in variante al PRU di cui alla Scheda. Il presente Atto di Accordo, nella propria veste di atto sostitutivo del provvedimento, recepisce integralmente, quale proprio elemento costitutivo, il Progetto, ai sensi

dell'articolo 5 della legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, dell'articolo 21 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e dell'articolo 35 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, ribadendo e confermando la piena conformità del Progetto medesimo alla Variante POC. All'uopo, visti e richiamati l'articolo 3 comma 13 lettera b) del d.l. 13 maggio 2011 n. 70, la legge regionale 19/1998, la legge regionale 47/1978, la legge regionale 20/2000, la legge 241/1990, il Comune, per effetto del presente Atto di Accordo stipulato con Blufield, in sostituzione del relativo atto deliberativo, dispone;

- C.5.a di adottare, come con il presente atto adotta, ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 19/1998 nel testo vigente, dell'articolo 21 della legge regionale 47/1978 nel testo vigente e dell'articolo 35 della legge regionale 20/2000 nel testo vigente, dando applicazione al procedimento previsto per i piani particolareggiati di iniziativa pubblica, il Programma di Riqualificazione Urbana "*Palazzo Ex Poste*" in variante al PRU ("*Programma di Riqualificazione Urbana del sistema portante: Piazza della Vittoria - Piazza Martiri del 7 Luglio - Piazza Prampolini*");
- C.5.b di dare atto che la Variante PRU oggetto della presente adozione risulta essere costituita dagli elaborati e dalle tavole del Progetto elencati al sopraesteso comma C.2;
- C.5.c di dare atto che, successivamente alla presente adozione, si procederà al deposito degli atti della Variante PRU ai sensi dell'articolo 35 comma 1 della legge regionale 20/2000, dandone avviso sul sito web dedicato e disponendo per la trasmissione della stessa all'Amministrazione Provinciale per l'assunzione degli atti di competenza;
- C.5.d di dare atto che l'approvazione della Variante PRU comporterà la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza e indifferibilità dei lavori, anche per le aree non interessate da opere pubbliche, ai sensi dell'articolo 5 comma 4 della legge regionale 19/1998 e dell'articolo 13 del d.p.r. 327/2001.

C.6 Il Comune conferma e ribadisce la valenza strategica, per la valorizzazione della Città Storica di Reggio Emilia, della massima possibile anticipazione, in termini cronologici, della attivazione delle azioni di cui al presente articolo C, volte al perseguimento degli obiettivi definiti al sopraesteso articolo B. Conseguentemente, il Comune, nelle more del procedimento di cui al precedente comma C.4, darà corso, il più celermente possibile, se del caso tramite convocazione di Conferenza di Servizi, alla acquisizione dei pareri, delle autorizzazioni e dei nulla osta prodromici e necessari per la approvazione della Variante PRU con attribuzione all'atto deliberativo del valore di permesso di costruire per gli interventi dallo stesso previsti, ai sensi dell'articolo 31 comma 5 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20. Il Proponente si impegna a porre in essere ogni e qualsiasi attività di adeguamento e integrazione progettuale dovesse rendersi necessaria in questa fase ai fini della acquisizione della totalità dei pareri, delle autorizzazioni e dei nulla osta previsti per la approvazione della Variante PRU con il valore di permesso di costruire. Il Proponente e il Comune danno atto e riconoscono che l'efficacia dei pareri, delle autorizzazioni e dei nulla osta che verranno rilasciati e acquisiti ai sensi del presente comma C.6 è anch'essa sottoposta alla condizione sospensiva di cui al successivo comma C.7. Sempre in considerazione della valenza strategica, per la valorizzazione della Città Storica, della massima possibile anticipazione dell'utilizzo, anche parziale, degli immobili oggetto di intervento nell'ambito del PRU e della Variante PRU, il Comune e Blufield danno atto:

C.6.a che la adozione e la approvazione della Variante PRU, in uno con la già intervenuta approvazione della variante non sostanziale di cui ai punti 30 e 31 della sopraestesa premessa, hanno determinato variazioni nel cronoprogramma relativo alla realizzazione dell'intervento previsto dal PRU, con particolare riguardo ai tempi di ultimazione delle aree di parcheggio P1 e delle strutture funzionali alla loro accessibilità (accessibilità che, sulla base del Progetto, una volta che lo stesso sarà

- approvato, verrà garantita da un unico accesso carrabile che si innesterà non più sulla via Don Andreoli, ma sulla via Sessi);
- C.6.b che, per l'effetto, si prevede che i lavori di restauro della parte storica di "*Palazzo Busetti*" assentiti dal PRU saranno ultimati con considerevole anticipo rispetto ai lavori di realizzazione delle aree di parcheggio P1, secondo la impostazione progettuale prevista dalla Variante PRU;
- C.6.c che sussistono le condizioni contrattuali e operative in forza delle quali, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di restauro della parte storica di "*Palazzo Busetti*", sarà possibile insediare e attivare al suo interno una medio-piccola struttura di vendita con SU sino a 1.500 mq, idonea, per tipologia, dimensioni e qualità dell'offerta, all'ottimale perseguimento degli obiettivi strategici, urbanistici e sociali di cui all'articolo B del Primo Atto di Accordo;
- C.6.d che la parte storica di "*Palazzo Busetti*" integra una porzione di fabbricato strutturalmente e funzionalmente autonoma rispetto alla residua parte dell'intervento previsto dal PRU, assoggettata questa alla categoria di intervento "*ristrutturazione urbanistica*";
- C.6.e che, per quanto attiene la parte storica di "*Palazzo Busetti*", le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui all'articolo A-23 dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sono già realizzate, con la sola eccezione dei parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (P2), per i quali è prevista, dal Primo Atto di Accordo, la integrale monetizzazione;
- C.6.f che le parti comuni di cui all'articolo 1117 codice civile relative alla porzione immobiliare "*Palazzo Busetti - parte storica*" verranno ultimate contestualmente alla ultimazione della porzione immobiliare medesima, con l'unica eccezione dei parcheggi privati pertinenziali (P1);
- C.6.g che il Primo Atto di Accordo, all'articolo E, per quanto attiene i

parcheggi privati pertinenziali (P1), prevede la possibilità di una loro monetizzazione in presenza di eventi ostativi alla realizzazione.

Conseguentemente, fermi restando gli obblighi di realizzazione dei parcheggi privati pertinenziali (P1) derivanti a carico di Blufield dal presente Atto di Accordo nonché dal Primo Atto di Accordo, il Comune, in considerazione delle prioritarie ragioni di interesse pubblico attestate dal Primo Atto di Accordo e richiamate al presente comma C6, dispone, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 25 della legge regionale n. 15/20132, che, una volta che sia accertato il ricorrere della totalità degli ulteriori requisiti di cui al richiamato articolo 25 nonché, in quanto applicabile, di cui all'articolo 23 della legge regionale 30 luglio n.15/2013, alla conclusione dei lavori di restauro della porzione di fabbricato costituita dalla parte storica di "Palazzo Busetti", sia rilasciato, per detta porzione di fabbricato, il certificato di conformità edilizia e agibilità parziale, a condizione che Blufield costituisca in favore del Comune, contestualmente al rilascio, deposito cauzionale, mediante fideiussione avente le caratteristiche di cui al successivo articolo O, per un importo corrispondente all'importo di monetizzazione dei parcheggi privati (P1) previsti dal PRU al servizio della medesima parte storica di "Palazzo Busetti", a garanzia della successiva effettiva realizzazione dei medesimi parcheggi privati (P1) entro il termine di attuazione della Variante PRU.

- C.7 L'efficacia degli impegni assunti dalle Parti ai comma successivi del presente articolo C nonché ai successivi articoli del presente Atto di Accordo è sospensivamente condizionata, ai sensi dell'articolo 18 comma 3 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 1353 codice civile, alla effettiva approvazione della Variante POC di cui al sopraesteso comma C.3 nonché alla successiva pubblicazione sul BURER dell'avviso della avvenuta approvazione della medesima Variante POC.
- C.8 Nel caso in cui si avveri la condizione di cui al precedente comma C.7, il Comune si impegna nei confronti del Proponente a porre in essere gli atti opportuni e

necessari al fine di concludere il procedimento di cui ai sopraestesi comma C.5 e C.6, sottoponendo al Consiglio Comunale la Variante PRU affinché questo deliberi in merito alla sua approvazione. Il Comune si impegna a sottoporre al Consiglio Comunale la Variante PRU per la deliberazione di cui al presente comma C.8 entro il termine di giorni 40 (quaranta) decorrente dall'avveramento della condizione di cui al precedente comma C.7 ovvero, se successiva, dalla acquisizione dell'ultimo tra i pareri, autorizzazioni e nulla osta di cui ai sopraestesi comma C.5 e C.6.

C.9 L'efficacia degli impegni assunti dalle Parti ai successivi articoli del presente Atto di Accordo è altresì sospensivamente condizionata, ai sensi dell'articolo 18 comma 3 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 1353 codice civile, alla effettiva approvazione della Variante PRU ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 19/1998 nonché alla successiva pubblicazione sul BURER dell'avviso dell'intervenuta approvazione. Rimane inteso tra le Parti che le condizioni di natura urbanistica necessarie per la attuazione del previsto intervento di riqualificazione urbana di cui al presente Atto di Accordo si intenderanno avverate con la definitiva approvazione e la successiva pubblicazione dell'avviso di approvazione della Variante PRU che recepisca i contenuti del Progetto, rimanendo di esclusiva pertinenza del Proponente tutte le attività necessarie sia per la effettiva attuazione degli interventi consentiti dallo strumento di pianificazione urbanistica predetto sull'immobile di cui al punto 24 della sopraestesa premessa, sia per la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, sia per la cessione, se ed in quanto dovuta, delle opere di urbanizzazione da reperirsi in conseguenza dell'intervento.

Articolo D - Obblighi di partecipazione all'intervento di riqualificazione previsto dalla Variante PRU assunti da Blufield. Obbligo di attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica del "Palazzo Ex Poste". Obblighi di realizzazione diretta di opere costituenti dotazione territoriale ai sensi della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, con diritto allo scomputo di parte degli oneri sostenuti.

D.1 Avveratasi la condizione della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso avente ad oggetto la approvazione della Variante PRU con valore di permesso di costruire in conformità a quanto previsto ai comma C.8 e C.9 del sopraesteso articolo C, Blufield si obbliga nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, mediante obbligazione che verrà trasferita agli aventi causa da essa Blufield e sarà in ogni caso a questi opponibile, a sottoscrivere atto convenzionale, in conformità a quanto previsto al successivo comma D.2, per la assunzione degli obblighi tutti inerenti e conseguenti l'attuazione della Variante PRU secondo quanto previsto dalla vigente disciplina normativa, dal POC1 come integrato dalla Variante POC, dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dal presente Atto di Accordo. La Convenzione, in conformità a quanto previsto dall'articolo 4 comma 4 lettera d) della legge regionale 19/98, darà atto che i lavori per la realizzazione dell'intervento, in forza del permesso di costruire in deroga da rilasciarsi giusta quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 9170 P.G. 52 I.D. in data 17 marzo 2014 di cui al punto 54 della sopraestesa premessa, saranno già iniziati alla data della sua stipula e dovranno essere conclusi entro il termine di anni 5 (cinque) decorrente dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso avente ad oggetto l'intervenuta approvazione della Variante PRU. Le Parti danno atto e dichiarano che gli obblighi di finanziamento di cui al successivo articolo E costituiscono obblighi di partecipazione all'intervento di riqualificazione aggiuntivi e ulteriori rispetto agli obblighi previsti in via generale dalla disciplina normativa e regolamentare vigente in relazione alla attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di "Palazzo Ex Poste" definito dalla Variante PRU. Conseguentemente, gli oneri che verranno sostenuti da Blufield per l'adempimento delle obbligazioni di cui al successivo articolo E non potranno in alcun caso né essere portati a scomputo, totale o parziale, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, né essere considerati sostitutivi degli oneri di realizzazione di opere di urbanizzazione derivanti dalla attuazione degli

interventi su "Palazzo Ex Poste" previsti dalla Variante PRU, oneri che verranno assunti da Blufield con la sottoscrizione della Convenzione della medesima Variante PRU. Resta per contro ferma la disciplina inerente la realizzazione diretta da parte di Blufield delle opere di cui ai comma D.4 e successivi del presente articolo D nonché la disciplina dello scomputo dal contributo di costruzione degli oneri che verranno sostenuti per la realizzazione di alcune tra le predette opere, nonché, se del caso, la attestazione del relativo credito secondo quanto meglio nel dettaglio ivi previsto.

- D.2** Blufield e il Comune si obbligano l'una nei confronti dell'altro a sottoscrivere la convenzione per l'attuazione della Variante PRU di cui al sopraesteso comma D.1 (nel seguito indicata, per brevità, come "Convenzione") in conformità al contenuto degli atti e delle disposizioni di cui al medesimo comma D.1 entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) decorrente dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso inerente la deliberazione di approvazione della Variante al PRU di cui al medesimo comma D.1. La Convenzione dovrà essere conforme, in relazione ai contenuti che le sono propri, a quanto definito con il presente Atto di Accordo, a quanto previsto dal Primo Atto di Accordo e dalla Prima Convenzione per ciò che attiene l'intervento su "Palazzo Busetti", nonché alle disposizioni di legge, regolamentari e degli atti di pianificazione vigenti al momento della sua sottoscrizione. In particolare, la Convenzione conterrà la disciplina di dettaglio degli elementi essenziali definiti dall'articolo 22 comma 2 della legge regionale 07.12.1978 n. 47 e dall'articolo 31 della legge regionale 24.03.2000 n. 20 nonché la autorizzazione rilasciata al Proponente a procedere alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione e delle aree di cessione per l'intera quota consentita dalle disposizioni di legge e regolamentari, secondo quanto previsto al successivo comma D.3. La Convenzione conterrà altresì la disciplina di dettaglio in ordine all'apertura al pubblico transito pedonale della Galleria prevista al piano terra di "Palazzo Ex Poste". In conformità con quanto disposto dal Primo Atto di Accordo per la Galleria prevista al Piano terra di

"Palazzo Busetti", la galleria di "Palazzo Ex Poste" dovrà essere asservita al pubblico transito e stazionamento pedonale. All'uopo, mediante la Convenzione verrà costituita servitù di uso pubblico sulla Galleria, disciplinando in dettaglio l'oggetto della servitù e le modalità del suo esercizio, condividendo le Parti sin d'ora che detto atto di costituzione di servitù di uso pubblico debba prevedere un periodo di chiusura della galleria al pubblico nelle ore notturne e debba disciplinare l'assunzione, nella forma della obligatio propter rem, da parte di Blufield e dei suoi aventi causa, degli oneri tutti inerenti sia la manutenzione ordinaria e straordinaria della galleria, sia la vigilanza e la custodia della stessa. In ragione del complessivo sinallagma sotteso al presente Atto di Accordo, Blufield sarà ad ogni effetto esonerata, per l'intera durata dei lavori necessari alla realizzazione dell'Intervento, dall'onere costituito dal pagamento del canone COSAP in relazione all'occupazione del suolo pubblico lungo le vie Don Giuseppe Andreoli e Sessi, in relazione alle aree e per le parti strettamente necessarie alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione di "Palazzo Ex Poste".

- D.3 Il Comune e Blufield concordano in ordine al fatto e confermano che la Convenzione debba disciplinare, tra il resto, l'obbligo per Blufield di provvedere alla realizzazione di parcheggi, in conformità a quanto previsto dal Progetto, per un numero di parcheggi privati (P1) non inferiore a 30 (trenta). La quota di parcheggi privati (P1), ulteriore rispetto alla quota effettivamente realizzata, i parcheggi pubblici (P2) necessari, in dipendenza della attuazione dell'Intervento, per il raggiungimento delle dotazioni minime di cui agli articoli 3.1.5 e 3.1.6 delle Norme del RUE nonché gli ulteriori oneri di cessione di aree per dotazioni territoriali determinati dalla attuazione dell'Intervento medesimo, in ragione delle caratteristiche e della localizzazione dello stesso nonché della indisponibilità di aree che consentano l'effettiva realizzazione di dotazioni ulteriori rispetto a quelle previste dal Progetto, costituiranno oggetto di monetizzazione ai sensi del comma 6 dell'articolo 3.1.8 delle Norme del RUE, monetizzazione da eseguirsi sulla base del Regolamento delle monetizzazioni

adottato dal Comune con propria deliberazione e vigente al momento della sottoscrizione della Convenzione, dando applicazione, in forza del disposto dell'articolo 31 comma 4 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, ai parametri previsti per i Piani Urbanistici Attuativi. Il Comune e Blufield danno atto e dichiarano che la monetizzazione tramite applicazione dei parametri previsti per i Piani Urbanistici Attuativi di cui sopra, alla quale Blufield è impegnata, implica la corresponsione, anche ai sensi della delibera di Consiglio Comunale 24 maggio 2002 n. P.G. 10428-I.D. n. 71 avente ad oggetto "Monetizzazione delle aree destinate a parcheggi e delle aree destinate a verde", sia dell'equivalente monetario del valore delle aree di cessione, sia di somme corrispondenti al costo di costruzione dei parcheggi (comprehensive dell'incidenza della segnaletica, dell'illuminazione, ecc.) e di realizzazione del verde pubblico. Conseguentemente, dato atto del concorso di Blufield, tramite la predetta monetizzazione, alla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'articolo A-26 comma 2 lettera b) dell'Allegato alla legge regionale n. 20/2000, il Comune e Blufield concordano che, ai sensi dell'articolo A-26 comma 4 bis della richiamata legge regionale n. 20/2000, l'importo della monetizzazione che verrà assolta da Blufield, per la sola parte afferente il costo di costruzione dei parcheggi e il costo di realizzazione del verde pubblico (nella misura che verrà quantificata ai sensi della disciplina regolamentare vigente al momento della sottoscrizione della Convenzione di cui al sopraesteso comma D.1), sia scomputato, sino a concorrenza, dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 30 della legge regionale n. 15/2013 (per la sola quota di questi afferente l'urbanizzazione primaria) che risulteranno dovuti per la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di "Palazzo Ex Poste".

- D.4 Il Proponente, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo (mediante previsione da riportarsi nella Convenzione di cui al sopraesteso comma D.1 a titolo di obbligo di provvedere alla realizzazione delle dotazioni territoriali ai sensi degli articoli A-26 e A-23 dell'Allegato alla legge regionale 20/2000,

previsione che verrà trasferita agli aventi causa da esso Proponente e sarà in ogni caso a questi opponibile), si obbliga nei confronti del Comune ad eseguire e completare, secondo le regole dell'arte, le prescrizioni della tecnica e in assenza di vizi o difetti, integralmente a propria cura e spese, sulla base della progettazione preliminare di cui al successivo comma D.5 e della progettazione definitiva - esecutiva di cui al successivo comma D.7, i lavori per la esecuzione delle dotazioni territoriali di seguito sinteticamente descritte, in conformità alle disposizioni del presente Atto di Accordo e alle vigenti normative di legge e regolamentari, nessuna esclusa: realizzazione dei lavori di sistemazione, riqualificazione e rigenerazione delle pubbliche vie di seguito indicate nonché delle aree ad esse latitanti, comprensivi di un completo adeguamento infrastrutturale ed impiantistico, in conformità allo Studio di Fattibilità e alla relativa perimetrazione grafica che si allega al presente Atto di Accordo a costituirne "Allegato B":

D.4.a via Don Giuseppe Andreoli;

D.4.b via Lazzaro Spallanzani;

D.4.c Via Battaglione Toscano;

D.4.d Via Sessi.

I costi per la realizzazione e la ultimazione dei lavori inerenti la pubblica via "Don Giuseppe Andreoli" di cui al capoverso D.4.a del presente comma D.4, in ragione di un importo pari al 40% (quaranta per cento) del loro complessivo ammontare, saranno sostenuti da Blufield a titolo di indennizzo in forma specifica per il danneggiamento che i lavori previsti dal PRU e dalla Variante PRU hanno arrecato e arrecheranno alla predetta pubblica via; i costi medesimi sino al raggiungimento della predetta percentuale del 40% (quaranta per cento) rimarranno definitivamente a suo carico. I costi per la realizzazione e la ultimazione dei lavori inerenti la pubblica via "Lazzaro Spallanzani" di cui al capoverso D.4.b del presente comma D.4 saranno sostenuti da Blufield a titolo di indennizzo in forma specifica per il danneggiamento che i lavori previsti dal PRU

e dalla Variante PRU hanno arrecato e arrecheranno alla predetta pubblica via; i costi medesimi rimarranno definitivamente a suo carico, dando atto le Parti che lo Studio di Fattibilità costituente "Allegato B" al presente Atto di Accordo è stato elaborato recependo le risultanze della perizia di constatazione che le Parti medesime hanno condiviso al momento dell'inizio dei lavori su "Palazzo Busetti" al fine di individuare l'oggetto del ripristino da eseguirsi a cura di Bluefield. Il costo per la progettazione, la realizzazione e la ultimazione dei lavori inerenti la pubblica via Don Giuseppe Andreoli, in ragione del 60% (sessanta per cento) del suo importo complessivo, unitamente all'intero costo per la progettazione, la realizzazione e la ultimazione dei lavori inerenti le pubbliche vie Battaglione Toscano e Sessi di cui ai capoversi D.4.c e D.4.d del presente comma D.4 verrà portato a scomputo, sino a concorrenza, del contributo di costruzione di cui all'articolo 29 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15 (per la parte che residuerà una volta che si sia dato luogo allo scomputo di cui al precedente comma D.3) da assolversi per la realizzazione dell'intervento, ai sensi dell'articolo A-26 comma 4 bis dell'Allegato alla legge regionale 20/2000, per un importo complessivo indicativamente pari a euro 955.000,00 (novecentocinquantacinquemila/00), i.v.a. esclusa, importo da determinarsi con migliore precisione sulla base del computo metrico e della rendicontazione dei costi di cui ai successivi comma D.7. e D.15. Resta inteso tra le Parti che l'importo indicativo del costo dei lavori di cui al presente comma D.4 rappresenta una linea guida per la progettazione esecutiva e non un limite massimo di spesa, rimanendo fermo l'obbligo del Proponente di realizzare integralmente le opere come da progetto anche laddove il costo sostenuto per la realizzazione delle stesse (per la quota ammessa a scomputo di cui al presente comma D.4) fosse superiore all'entità del contributo di costruzione inerente l'intervento previsto sul "Palazzo Ex Poste" dalla Variante PRU. Conseguentemente, le parti si impegnano l'una nei confronti dell'altra, nella definizione degli elaborati progettuali di cui ai comma successivi del presente articolo D, a dare attuazione alle linee guida

definite con il presente Atto di Accordo, attenendosi ai criteri di correttezza e buona fede di cui agli articoli 1175, 1337 e 1375 del codice civile. Ciò posto, nel caso in cui, alla conclusione dei lavori, verificato il computo metrico e completata la certificazione della rendicontazione, i costi sostenuti da Bluefield, per la quota ammessa a scomputo di cui al presente comma D.4, risultassero di importo superiore al contributo di costruzione da assolversi per la realizzazione dell'Intervento (per la parte che residuerà una volta che si sia dato luogo allo scomputo di cui al precedente comma D.3), Bluefield maturerà nei confronti del Comune un credito per importo corrispondente alla differenza tra i predetti costi certificati sostenuti da Bluefield e l'importo da questa scomputato dal contributo di costruzione, credito che non potrà mai e in alcun caso superare l'importo dovuto da Bluefield al Comune a titolo di monetizzazione, ai sensi del precedente comma D.3, per la sola parte della predetta monetizzazione afferente le aree per parcheggi e verde pubblico di cui all'articolo A-26 comma 2 lettera a) dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, nonché di cui al punto C) della delibera di Consiglio Comunale 24 maggio 2002 n. P.G. 10428-I.D. 71, esclusa dunque la monetizzazione del costo di costruzione dei parcheggi e del costo di realizzazione del verde pubblico, già oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione ai sensi del sopraesteso comma D.3. L'eventuale credito di Bluefield nei confronti del Comune di cui al presente comma D.4 sarà esigibile per Bluefield alla data in cui Bluefield sarà tenuta alla corresponsione in favore del Comune delle somme dovute a titolo di monetizzazione di cui al precedente comma D.3. La Convenzione disciplinerà, nel rispetto dei principi amministrativi e delle norme contabili degli enti locali nonché del Regolamento Comunale di Contabilità all'epoca vigente, i termini per il pagamento da parte di Bluefield degli oneri di monetizzazione, in modo da assicurare contestualità tra il pagamento dei predetti oneri di monetizzazione e il pagamento da parte del Comune in favore di Bluefield del credito di cui al presente comma D.4, se ed in quanto quest'ultimo credito dovesse venire ad esistenza. In definitiva e in altre parole,

l'intero costo che verrà sostenuto da Blufield per la progettazione e la realizzazione delle opere di cui ai sopraestesi capoversi D.4.c (via Battaglione Toscano) e D.4.d (via Sessi), nonché il 60% (sessanta per cento) del costo che verrà sostenuto da Blufield per la progettazione e la realizzazione delle opere di cui al sopraesteso capoverso D.4.a (via Don Giuseppe Andreoli) verranno portati a scomputo sino a concorrenza del contributo di costruzione (con le precisazioni di cui al presente comma D.4) e, per la parte eventualmente eccedente, determineranno il maturare di un credito di Blufield nei confronti del Comune, mai superiore all'importo dovuto da Blufield al Comune a titolo di monetizzazione ed esigibile da Blufield non prima che sia divenuto esigibile per il Comune il credito da monetizzazione di cui al precedente comma D.3.

- D.5 La determinazione dell'oggetto della obbligazione assunta dal Proponente di cui al precedente comma D.4 è rimessa, anche ai sensi dell'articolo 1349 del codice civile, al Comune. Il Comune ha dato luogo ad una prima determinazione dell'oggetto della obbligazione mediante la predisposizione, a propria cura e spese, e la approvazione dello Studio di Fattibilità costituente "Allegato B" al presente Atto di Accordo. Per la ulteriore determinazione dell'oggetto dell'obbligazione il Comune, in relazione a ciascuna delle opere funzionalmente autonome che dovranno essere realizzate dal Proponente, detterà le specifiche necessarie per la elaborazione del progetto preliminare e le comunicherà mediante atto scritto, al Proponente medesimo. Il Proponente, ricevuta detta comunicazione, provvederà ad elaborare, a propria cura e spese, il progetto preliminare, nel rispetto dello Studio di Fattibilità costituente "Allegato B", delle specifiche indicate dal Comune e delle previsioni tutte del presente Atto di Accordo, trasmettendo al Comune copia del progetto preliminare delle opere di cui al precedente comma D.4 che dovranno essere eseguite da esso Proponente. Il progetto preliminare, da elaborarsi a cura e spese del Proponente, dovrà sviluppare lo Studio di fattibilità e le specifiche impartite dal Comune sulla base di un dialogo costante tra il progettista incaricato dal Proponente e l'Area di

Pianificazione Strategica del Comune, dovrà essere conforme ai requisiti previsti dall'articolo 93 del d.lgs. 163/2006 e dagli articoli da 17 a 23 del d.p.r. 207/2010 per i progetti preliminari di opere pubbliche, dovrà essere dotato di calcolo sommario della spesa da elaborarsi sulla base degli elementi indicati all'articolo 22 del d.p.r. 207/2010 e dovrà indicare, tramite adeguato cronoprogramma, elaborato sulla base delle prescrizioni del Comune, i termini per l'inizio e la ultimazione dei lavori, fermo restando che il termine per la ultimazione dei lavori di cui al comma D.4 non potrà essere superiore ad anni 2 (due), con decorrenza dalla data di acquisizione di efficacia della delibera di approvazione della Variante PRU, salve proroghe motivate dall'emergere, nel corso dei lavori di ristrutturazione urbanistica di "Palazzo Ex Poste", di circostanze impreviste idonee a determinare significative sospensioni dei lavori. Le eventuali proroghe saranno concordate tra il Comune e Blufield.

- D.6 Il progetto preliminare di cui al comma D.5 dovrà essere trasmesso dal Proponente al Comune almeno 120 (centoventi) giorni prima della data indicata nel progetto medesimo per l'inizio dei lavori. Entro giorni 30 (trenta) dalla data di ricezione, il Comune avrà facoltà di formulare rilievi, riserve, contestazioni nei confronti del Proponente mediante atto scritto da trasmettersi con modalità che consentano di dare prova della data di trasmissione. Decorso il termine in assenza di contestazioni, il Comune procederà alla verifica e alla validazione del progetto preliminare e alla sua conseguente approvazione, nel caso la validazione abbia avuto esito positivo. Laddove siano sollevate contestazioni in merito al progetto predisposto dal Proponente e le medesime non possano essere definite in via bonaria direttamente dalle parti, la decisione in ordine alle stesse verrà rimessa ad un libero professionista abilitato all'esercizio della professione di ingegnere o architetto, con funzioni di arbitratore tecnico. L'arbitratore verrà nominato, in accordo tra le parti ovvero, in difetto, ad istanza della parte che vi abbia interesse, dal Presidente del Tribunale di Reggio Emilia. L'arbitratore procederà, con equo apprezzamento, in relazione all'oggetto della contestazione,

individuando la soluzione tecnicamente corretta. La determinazione della prestazione ad opera del terzo arbitratore sarà accettata dalle parti come obbligatoria e vincolante ai sensi dell'articolo 1349 del codice civile. L'arbitratore deciderà anche in ordine alla attribuzione delle spese della procedura.

- D.7 Approvato il Progetto preliminare in conformità al sopraesteso comma D.6, il Proponente darà luogo, a propria cura ed integralmente a proprie spese, alla progettazione definitiva-esecutiva delle opere di cui al sopraesteso comma D.4 in conformità alla progettazione preliminare di cui al sopraesteso comma D.6 e sulla base di un dialogo costante tra il Progettista incaricato dal Proponente e l'Area di Pianificazione Strategica del Comune, progettazione definitiva-esecutiva che dovrà essere completata e messa a disposizione del Comune per le verifiche e la approvazione di cui al successivo comma D.8 in tempo utile per consentire, ove non sussistano contestazioni, il rispetto del termine per l'inizio dei lavori indicato dal Comune e recepito nel cronoprogramma del progetto preliminare. Il progetto da elaborarsi dal Proponente dovrà essere conforme ai requisiti previsti dall'articolo 93 del d.lgs. 163/2006 e dagli articoli da 24 a 43 del d.p.r. 207/2010 per i progetti definitivi e esecutivi di opere pubbliche.
- D.8 Il progetto di cui al comma D.7 dovrà essere trasmesso dal Proponente al Comune almeno 40 (quaranta) giorni prima della data indicata nel progetto preliminare per l'inizio dei lavori. Entro giorni 20 (venti) dalla data di ricezione, il Comune esaminerà il progetto e avrà facoltà di sollevare rilievi, riserve e contestazioni nei confronti del Proponente esclusivamente in relazione ai seguenti elementi: eventuali errori di progettazione, difformità dalla progettazione preliminare o difformità dalle indicazioni impartite nel corso della progettazione definitiva-esecutiva; la congruità dei prezzi e delle quantità esposti in computo metrico. Le contestazioni dovranno essere formulate per iscritto e trasmesse entro il termine predetto al Proponente utilizzando modalità che consentano di dare prova della data di trasmissione. Decorso il termine in assenza di contestazioni, il Comune procederà alla verifica e alla validazione del progetto definitivo-esecutivo e alla

sua conseguente approvazione, nel caso la validazione abbia avuto esito positivo. Il Progetto definitivo-esecutivo dovrà essere eseguito dal Proponente in conformità a quanto previsto dal presente Atto di Accordo e nel termine indicato nel progetto preliminare. Il Comune dà atto che il progetto di cui al presente comma D.8 inerisce opera pubblica del Comune eseguita da soggetto terzo e che trova ad esso applicazione il disposto dell'articolo 10 comma 1 lettera c) della legge regionale 30.07.2013 n. 15. Il Comune dà altresì atto che il progetto di cui al presente comma D.8, mediante la validazione di cui all'articolo 112 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, conterrà accertamento di conformità del progetto medesimo alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica di cui all'articolo 9 comma 3 della legge regionale 30.07.2013 n. 15. Laddove siano sollevate contestazioni in merito agli oggetti sopra indicati e le medesime non possano essere definite in via bonaria direttamente dalle parti, la decisione in ordine alle stesse verrà rimessa ad un libero professionista abilitato all'esercizio della professione di ingegnere o architetto, con funzioni di arbitratore tecnico. Troveranno applicazione, in tal caso, le disposizioni di cui al sopraesteso comma D.6 per quanto attiene la nomina dell'arbitratore e la procedura alla quale lo stesso dovrà attenersi.

- D.9 Il Comune provvederà a porre temporaneamente nella disponibilità del Proponente le aree necessarie per la realizzazione delle opere di cui ai sopraestesi comma da D.4 a D.8, in tempo utile per il rispetto dei termini per l'inizio e la conclusione dei lavori di cui al sopraesteso comma D.5.
- D.10 I lavori di esecuzione delle opere costituenti dotazione territoriale di cui ai sopraestesi comma da D.4 a D.8 dovranno essere ultimati dal Proponente e le opere essere messe a disposizione per il collaudo da parte dei tecnici incaricati dal Comune, ai sensi del successivo comma D.16, entro il termine, di cui al sopraesteso comma D.5. Il Proponente dichiara sin d'ora e il Comune ne prende atto, che i lavori saranno eseguiti da impresa, individuata da esso Proponente ai

sensi dell'articolo 16 comma 2 bis del d.p.r. 06 giugno 2001 n. 380 come integrato dall'articolo 45 del d.l. 06 dicembre 2011 n. 201, impresa la cui denominazione verrà comunicata ai competenti uffici comunali prima dell'inizio lavori e che dovrà essere in possesso di tutti i requisiti e le qualifiche necessari, ai sensi di legge, per la esecuzione di lavori pubblici quali quelli oggetto del presente articolo D. Il Comune provvederà ad eseguire le verifiche ai sensi del d.lgs. 159/2011 e a comunicarne gli esiti al Proponente. Il Proponente dovrà definire assetti contrattuali con l'impresa esecutrice idonei a consentire l'immediata risoluzione del rapporto contrattuale medesimo in ipotesi di esito negativo delle verifiche antimafia. La Direzione Lavori verrà affidata da Blufield, a propria cura e spese, ad un professionista abilitato individuato nell'ambito di specifica preventiva interlocuzione con il Comune.

D.11 Sono a carico del Proponente, fermo restando quanto previsto ai sopraestesi comma da D.4 a D.10, in qualità di esecutore dei lavori di costruzione di opere costituenti dotazione territoriale:

- la conduzione personale dei lavori o a mezzo di persona fisica o giuridica nominata responsabile del cantiere ed esecutore dei lavori, in modo che siano soddisfatte la rispondenza delle opere al progetto e al presente Atto di Accordo nonché la totale osservanza delle norme sulla qualità dei materiali e sull'esecuzione;
- il controllo sulla corresponsione, da parte dell'impresa incaricata dell'esecuzione delle opere, ai propri dipendenti delle retribuzioni dovute e l'attuazione nei loro confronti di tutte le assistenze, assicurazioni e previdenze secondo le norme di legge e dei contratti collettivi di lavoro; a tal fine, ferma restando la sua responsabilità in qualità di Committente dei lavori, il Proponente acquisirà dall'impresa incaricata dell'esecuzione delle opere tutte le dichiarazioni e certificazioni previste dal d.lgs. 81/2008 e comunque dalla vigente disciplina normativa nonché tutte le ulteriori garanzie e dichiarazioni che riterrà opportune in relazione all'adempimento

da parte dell'impresa degli obblighi di cui al presente capoverso;

- le opere provvisorie occorrenti per le costruzioni quali, steccati e baracche per il deposito di materiali, nell'integrale rispetto delle norme di prevenzione degli infortuni;
- la responsabilità per danni causati a dipendenti dell'impresa incaricata, a terze persone o cose per fatto o colpa propria o dei propri addetti o degli addetti dell'impresa esecutrice ed il pagamento degli eventuali indennizzi;
- le competenze del Direttore dei Lavori, del coordinatore per la sicurezza in fase esecutiva e degli eventuali direttore di cantiere e assistente capo-cantiere;
- le attrezzature e mezzi d'opera occorrenti per l'esecuzione dei lavori, nonché gli strumenti necessari per i tracciamenti rilievi, misurazioni e controlli dei lavori stessi;
- la sorveglianza e custodia del cantiere, ivi compresi tutti i materiali installati e quelli immagazzinati, fino alla consegna dei lavori, che verrà effettuata dal Proponente entro 7 (sette) giorni dalla ultimazione dei medesimi;
- gli allacciamenti provvisori per i servizi di energia elettrica, gas, telefono e fognatura per il cantiere;
- la responsabilità per i danni in relazione alle attrezzature del cantiere, ai materiali a piè d'opera destinati alla costruzione e alle opere eseguite o in corso di esecuzione fino alla consegna dei lavori, che verrà effettuata dal Proponente entro 7 (sette) giorni dalla ultimazione dei medesimi;
- lo sgombrò della attrezzatura, dei detriti, dei materiali residuati e di quanto altro non utilizzato nelle opere di esecuzione del fabbricato;
- la manutenzione di tutte le opere ed il ripristino di quanto fosse stato danneggiato fino alla consegna dei lavori;
- la dichiarazione, congiunta con il Direttore dei Lavori circa la rispondenza dei lavori eseguiti al Progetto;
- le garanzie per l'eliminazione di eventuali difformità e vizi dell'opera

tempestivamente denunciati dal Comune.

Il Proponente sarà, ad ogni effetto, esonerato dall'onere costituito dal pagamento del canone COSAP in relazione all'occupazione del suolo pubblico necessaria alla realizzazione delle opere di cui al presente comma D.11, stante la loro natura di opere pubbliche.

- D.12** In conformità a quanto previsto al comma D.9, il Comune si impegna a mettere a disposizione del Proponente le aree necessarie per la realizzazione delle opere di cui al comma D.4 e autorizza sin d'ora il Proponente ad introdursi su dette aree per la esecuzione delle opere previste dal medesimo comma D.4 per il tempo strettamente necessario alla loro realizzazione e ultimazione, ferma restando la necessità per il Proponente di assumere preventivi accordi con l'Ufficio Tecnico del Comune in ordine alle concrete modalità di esecuzione delle opere e alla concreta regolamentazione delle interferenze interessate dagli interventi esecutivi. Resta inteso che spetterà al Comune, in via esclusiva, affrontare e risolvere eventuali contestazioni sollevate da soggetti terzi che si dichiarino danneggiati dal mancato utilizzo delle aree di cui al presente comma D.12 necessarie per la realizzazione delle opere di cui al comma D.4.
- D.13** Saranno consentite varianti in corso d'opera ai progetti di cui ai sopraestesi comma D.6 e D.8 soltanto se richieste o assentite dal Comune mediante atto scritto. Ai fini di quanto disciplinato dal presente comma D.13, le parti definiscono "variante" una qualsiasi modifica strutturale dei manufatti o una modifica dei materiali di cui si è previsto l'impiego che incida sulla loro qualità o sul loro valore. Il Proponente avrà facoltà di apportare unilateralmente quelle modifiche ai materiali di cui al computo metrico o al progetto esecutivo che, per le loro modeste caratteristiche, non possano essere qualificate come variante ai sensi della sopraestesa definizione.
- D.14** Le parti danno atto e dichiarano che l'opera di cui ai sopraestesi comma da D.4 a D.8 costituisce dotazione territoriale ai sensi dell'articolo o A-23 della legge regionale 20/2000. La stessa rientra nella categoria delle opere di urbanizzazione

generale di cui all'articolo 32 comma 1 lettera h) della legge regionale 15/2013, eseguite da privati in attuazione di strumenti urbanistici e, conseguentemente, fruiranno dell'esonero dal contributo di costruzione di cui al medesimo articolo 32 legge regionale n.15/2013.

D.15 Il Comune, anteriormente all'inizio dei lavori, nominerà il proprio Responsabile del Procedimento, comunicandone il nominativo al Proponente e al Direttore dei Lavori nominato dal Proponente. Al Responsabile del Procedimento nominato dal Comune competerà l'alta sorveglianza sulla esecuzione dei lavori di cui al presente articolo D. A tal fine, il Proponente si obbliga nei confronti del Comune a disciplinare il rapporto contrattuale di incarico al Direttore dei Lavori prevedendo esplicitamente che questi acconsenta ad essere assoggettato all'alta sorveglianza del Responsabile del Procedimento nominato dal Comune nonché ad adeguare la propria direzione del cantiere alle indicazioni che verranno impartite dal Responsabile del Procedimento nell'esercizio della medesima alta sorveglianza. Resta comunque fermo che al Direttore dei Lavori incaricato dal Proponente saranno attribuite le funzioni e i compiti di cui agli articoli 147 e 148 del d.p.r. 05.10.2010 n. 207, da intendersi qui convenzionalmente richiamati. Ogni e qualsiasi onere inerente l'incarico conferito al Responsabile del Procedimento sarà sostenuto in via esclusiva dal Comune. Il Proponente dichiara di accettare ad ogni effetto quanto previsto e convenzionalmente richiamato dal presente comma D.15. Il Comune provvederà altresì, ai sensi dell'articolo 216 del d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207, alla nomina dell'organo di collaudo affinché provveda al collaudo in corso d'opera ai sensi dell'articolo 141 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e degli articoli 215 e seguenti del d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207. Gli oneri per il collaudo in corso d'opera saranno posti a carico del Comune. Il Proponente sottoporrà all'organo di collaudo, sia in corso d'opera che in sede di collaudo finale, affinché la certifichi, la rendicontazione delle spese effettivamente sostenute per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo D, anche al fine della determinazione dell'importo complessivo da

utilizzare quale base di calcolo per quanto previsto al sopraesteso comma D.4.

- D.16 Ultimati i lavori di esecuzione delle opere di cui ai sopraestesi comma da D.4 a D.8, il Comune provvederà, a propria cura e spese, al collaudo delle stesse e, in quella sede, alla verifica e alla certificazione della rendicontazione finale delle spese sostenute dal Proponente, anche ai fini di cui al sopraesteso comma D.4. Le operazioni di collaudo verranno eseguite in conformità agli articoli da 215 a 238 del d.p.r. 207/2010, norme da intendersi qui convenzionalmente richiamate. Il collaudo dovrà essere ultimato entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data di comunicazione della ultimazione dei lavori di ciascuna opera trasmessa dal Proponente al Responsabile del Procedimento. Decorso detto termine in assenza di comunicazione della relazione di collaudo o di rilievi da parte del Comune al Proponente, le opere si intenderanno positivamente collaudate.
- D.17 Completata l'esecuzione delle opere di cui ai comma da D.4 a D.8, eseguito il loro positivo collaudo ai sensi dei precedenti comma D.15 e D.16 (anche nella forma tacita ivi prevista), perfezionata la consegna al Comune delle stesse da parte del Proponente, la proprietà delle opere medesime sarà trasferita per accessione al patrimonio indisponibile del Comune, ai sensi dell'articolo A-26 comma 4 bis dell'Allegato alla legge regionale 20/2000 nonché dell'articolo 936 del codice civile. A fini meramente dichiarativi dell'avvenuto trasferimento, il Comune e il Proponente, contestualmente alla consegna, sottoscriveranno apposito verbale con il quale daranno atto dell'intervenuta ultimazione delle opere in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo, dell'intervenuto positivo collaudo (anche in forma tacita) e del conseguente trasferimento delle opere medesime nella piena proprietà del Comune, con ogni conseguenza del caso e di legge, in particolare per quanto attiene gli oneri manutentivi e le responsabilità nei confronti dei terzi. All'atto della sottoscrizione del predetto verbale il Proponente si obbliga a consegnare al Comune, ai sensi dell'articolo 129 comma 2 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 (norma da aversi qui per

convenzionalmente richiamata ed estesa ai lavori di cui al presente articolo D, sotto ogni altro profilo estranei alla applicazione del d.lgs. 163/2006), una polizza indennitaria decennale nonché una polizza per responsabilità civile verso terzi, della medesima durata, per massimali congrui, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera nonché dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi. I predetti contratti assicurativi potranno essere stipulati con l'assicuratore, indifferentemente, dal Proponente o dall'impresa da questo incaricata per la esecuzione dei lavori di cui al presente articolo D, fermo restando che il beneficiario delle polizze sarà sempre e comunque il Comune. Il Comune, con la consegna delle polizze di cui al presente comma D.17, siano esse perfezionate dal Proponente o dall'impresa da questo incaricata per l'esecuzione dei lavori, solleverà e libererà il Proponente medesimo da ogni e qualsiasi responsabilità risarcitoria o di regresso per ogni e qualsiasi danno dovesse occorrere alle opere o derivare (a cose o a persone) dalle opere di cui al presente articolo D in periodo successivo alla loro consegna, impegnandosi ad esercitare le azioni eventualmente spettantegli per tali titoli solo e soltanto nei confronti della compagnia di assicurazione e della impresa esecutrice delle opere, mai nei confronti di Blufield o dei suoi aventi causa.

- D.18** I costi per la progettazione e la esecuzione delle opere costituenti dotazione territoriale di cui ai sopraestesi comma da D.4 a D.8, saranno sostenuti integralmente dal Proponente. Nel limite degli importi indicati dal predetto comma D.4 e in applicazione di quanto ivi previsto, previa rendicontazione sulla base di documenti fiscalmente regolari e certificazione della stessa ai sensi dei sopraestesi comma D.15 e D.16, detti costi verranno portati a scomputo, sino a concorrenza, del contributo di costruzione dovuto al Comune in conseguenza della realizzazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica del "Palazzo Ex Poste". Laddove l'importo del contributo di costruzione si rivelasse insufficiente, per la parte residua troverà applicazione quanto previsto nel dettaglio al sopraesteso comma D.4.

D.19 Le parti danno atto che il trasferimento delle opere di cui al comma da D.4 a D.8, ai sensi del sopraesteso comma D.17, costituendo cessione nei confronti del Comune di opere costituenti dotazione territoriale, ai sensi degli articoli A-22 e seguenti dell'Allegato alla legge regionale 20/2000, perfezionata in esecuzione di convenzione urbanistica, non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti della limitazione del diritto alla detrazione, ai sensi dell'articolo 51 della legge 21.11.2000 n. 342.

D.20 Il Comune e il Proponente dichiarano e danno atto che le obbligazioni di cui al presente articolo D assunte dal Proponente non hanno natura di obbligazioni intuitu personae e che, conseguentemente, le stesse potranno essere trasferite dal Proponente a terzi, fermo restando il permanere della responsabilità solidale nei confronti del Comune tra il Proponente e i propri aventi causa in relazione al puntuale ed integrale adempimento delle obbligazioni medesime. Nel caso in cui il trasferimento dal Proponente a terzi avvenga nel corso della esecuzione delle obbligazioni, i terzi assumeranno vincolo solidale in relazione alle sole obbligazioni sino ad allora non eseguite.

D.21 Le obbligazioni assunte dal Proponente disciplinate dal presente articolo D saranno efficaci a far data dall'avverarsi della condizione sospensiva costituita dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso inerente la deliberazione di approvazione della Variante PRU di cui al comma C.9 del sopraesteso articolo C.

Articolo E - Obblighi di partecipazione all'intervento di riqualificazione previsto dalla Variante PRU assunti da Blufield. Obbligo di finanziamento della progettazione e della realizzazione di opere pubbliche, costituenti dotazione territoriale ai sensi della legge regionale 24.03.2000 n. 20, assunto da Blufield.

E.1 Blufield si obbliga nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, a contribuire al finanziamento della progettazione ed esecuzione di una o più opere pubbliche, costituenti dotazione territoriale ai sensi della legge regionale 24.3.2000 n 20, da realizzarsi all'interno dell'Ambito

Città Storica (ACS) di cui all'articolo 4.1 delle Norme del PSC e da individuarsi in conformità a quanto previsto dai successivi comma E.2 e E.3, mediante la corresponsione al Comune della complessiva somma di euro 1.100.000,00 (unmilionecentomila/00).

E.2 Il finanziamento di cui al sopraesteso comma E.1 verrà impiegato dal Comune, prioritariamente e salvo quanto previsto dal successivo comma E.3, per la progettazione o la realizzazione delle seguenti opere pubbliche, inserite nel programma triennale delle opere pubbliche 2014/2016 del Comune di Reggio Emilia:

E.2.a *"Restauro e recupero funzionale Chiostri di San Pietro - I° stralcio"*;

E.2.b *"Palazzo San Francesco - Restauro e valorizzazione collezioni storiche - II° stralcio"*.

E.3 Nel caso in cui il Comune reputi necessario o comunque opportuno, in considerazione di prioritarie esigenze di interesse pubblico, modificare in tutto o in parte la destinazione dei finanziamenti di cui al sopraesteso comma E.2, avrà facoltà di assumere la relativa deliberazione nel rispetto dei seguenti vincoli a carattere obbligatorio:

E.3.a le opere dovranno essere pertinenti all'area socio - culturale, con particolare riguardo ai settori della istruzione, della cultura e della assistenza;

E.3.b le opere dovranno essere comunque ubicate all'interno dell'ambito Città Storica (ACS);

E.3.c anteriormente alla decisione dovrà essere acquisito il parere, obbligatorio ma non vincolante, di Blufield o dei suoi aventi causa in ordine alle diverse destinazioni dei finanziamenti di cui al presente articolo E, parere da acquisirsi all'esito di un confronto in contraddittorio in merito a dette diverse destinazioni e fermi restando i vincoli di cui al precedente capoverso E.3.a.

E.4 La somma di cui al sopraesteso comma E.1 verrà corrisposta da Blufield in favore

del Comune al solo ed esclusivo fine di provvedere al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche in conformità a quanto previsto dai sopraestesi comma da E.1 a E.3.

- E.5** Il Comune dichiara di accettare il contributo al finanziamento di cui ai sopraestesi comma da E.1 a E.3 per il titolo ivi evidenziato, impegnandosi ad utilizzare la somma che verrà corrisposta da Blufield per provvedere al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche in conformità a quanto previsto ai comma E.2 e E.3.
- E.6** La somma di cui al sopraesteso comma E.1 verrà corrisposta da Blufield al Comune, una volta avveratasi la condizione sospensiva di cui al successivo comma E.9, alle seguenti scadenze.
- E6.a** Il 30% (trenta per cento) della somma di cui al sopraesteso comma E.1 verrà corrisposto, a semplice richiesta del Comune, formulata con atto scritto, decorso il termine di giorni 15 (quindici) dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso inerente la deliberazione di approvazione della Variante PRU di cui al successivo comma E.9.
- E.6.b** Il 70% (settanta per cento) della somma di cui al sopraesteso comma E.1 verrà corrisposto a semplice richiesta del Comune entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data di stipulazione, da parte del Comune e di Blufield, della Convenzione avente ad oggetto la Variante PRU.
- E.7** Fermo restando quanto previsto al comma E.6, il Comune, ove possibile in relazione agli impegni contrattuali assunti per la esecuzione delle progettazioni o delle opere, richiederà il pagamento della somma di cui al sopraesteso comma E.1 per quote, in previsione delle richieste di pagamento avanzate dagli incaricati delle progettazioni ovvero degli stati di avanzamento dei lavori che di volta in volta saranno liquidati dalla Direzione Lavori delle Opere. La richiesta di

pagamento individuerà anche, in dettaglio, le modalità tramite le quali lo stesso dovrà essere effettuato.

- E.8** La somma di cui al sopraesteso comma E.1 rimarrà definitivamente acquisita nella proprietà del Comune, con esclusione di qualsivoglia obbligo od onere di restituzione della stessa a Blufield, trovando detta corresponsione la propria giustificazione economica e giuridica nella natura sinallagmatica dei reciproci impegni assunti dalle parti con il presente Atto di Accordo. Conseguentemente, nel caso in cui, per effetto cogente di provvedimenti o prescrizioni che dovessero essere assunti o dal Consiglio Comunale in sede di approvazione ovvero da Autorità o Enti terzi rispetto al presente Atto di Accordo, la elaborazione progettuale espressa nel Progetto costituente "Allegato A" al presente Atto di Accordo dovesse essere oggetto di significative variazioni (per tali dovendosi intendere variazioni che comportino, complessivamente considerate, uno scostamento superiore al 5% cinque per cento rispetto al dimensionamento complessivo della Superficie Utile-Su risultante dal Progetto), il Comune e Blufield, su richiesta della parte che ne avvertirà l'esigenza, firseranno un calendario di incontri ai sensi del comma 1bis dell'articolo 11 della l. 7.8.1990 n. 241, nell'ambito dei quali accerteranno, in contraddittorio tra loro, se e in quali termini detta variazione progettuale incida sul sinallagma sotteso al presente Atto di Accordo e, in ipotesi di positiva verifica dell'incidenza, definiranno le conseguenze della stessa sugli impegni assunti da Blufield in ordine al finanziamento della progettazione ed esecuzione di opere pubbliche di cui al sopraesteso comma E.1, intervenendo sul contenuto degli impegni medesimi al fine di ripristinare l'equilibrio sinallagmatico sancito dal presente Atto di Accordo, venuto meno per effetto di provvedimenti o prescrizioni a carattere cogente. All'esito degli incontri di cui al presente comma E.8, il Comune e il Proponente, ove venga raggiunta una intesa, redigeranno apposito verbale mediante il quale ne definiranno il contenuto. Detto verbale, in relazione al proprio oggetto, sostituirà ad ogni effetto le corrispondenti previsioni di cui al

presente Atto di Accordo. In caso di mancata intesa e quindi di contestazioni tra il Comune e il Proponente relativamente all'oggetto sopra indicato, la decisione in ordine alle stesse verrà rimessa ad un libero professionista abilitato all'esercizio della professione di ingegnere o architetto con funzioni di arbitratore tecnico. Troveranno applicazione, in tale ultimo caso, le disposizioni di cui al sopraesteso comma D.6 per quanto attiene la nomina dell'arbitratore e la procedura alla quale lo stesso dovrà attenersi.

- E.9 Le obbligazioni assunte da Blufield disciplinate dal presente articolo E saranno efficaci a far data dall'avverarsi della condizione sospensiva costituita dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso inerente la deliberazione di approvazione della Variante PRU con i contenuti di cui al comma C.9 del sopraesteso articolo C.

Articolo F - Allegati.

Le parti dichiarano che i qui di seguito elencati elaborati, pur non essendo materialmente allegati al presente Atto di Accordo, ma conservati agli atti d'ufficio, sono ben conosciuti dalle parti in quanto sono stati separatamente sottoscritti per accettazione:

- Allegato A:** Proposta Progettuale di cui al comma C.3 dell'articolo C, acquisita agli atti del Comune unitamente all'istanza di richiesta di variante sostanziale al PRU in atti al P.G. n.14708 del 21/08/2012;
- Allegato B:** Studio di fattibilità dei lavori su via Sessi, via Don Giuseppe Andreoli, via Battaglione Toscano, via Lazzaro Spallanzani di cui al comma D.4 dell'articolo D, allegato allo schema di atto di accordo approvato con delibera di Giunta Comunale PG. 15993/112 del 09/05/2014 ;
- Allegato C:** sinossi dei principali elementi di natura amministrativa, tecnica e giuridica integranti motivazione dell'Atto di Accordo acquisita agli atti del Comune unitamente all'istanza di richiesta di variante sostanziale al PRU in atti al P.G. n.14708 del 21/08/2012;

Articolo G - Accettazione da parte del Comune.

Il Comune dichiara di accettare quanto previsto dal presente Atto di Accordo, salva e riservata ogni facoltà di legge in ordine alla istruttoria dei provvedimenti relativi all'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici generale e attuativo, nonché al rilascio di titoli abilitativi.

Il presente Atto di Accordo costituirà parte integrante del Piano Operativo Comunale e della Variante PRU di cui al sopraesteso articolo C.

L'efficacia del presente Atto di Accordo, fatte salve le disposizioni procedurali di cui agli articoli da A a C, è condizionata alla conferma delle sue previsioni nella Variante POC approvata e nella Variante PRU approvata, in conformità a quanto previsto al medesimo articolo C.

Articolo H - Responsabile del Procedimento per la Attuazione della Variante PRU. Istituzione della Conferenza di Programma.

H.1 Il Comune nominerà tra i propri Dirigenti e funzionari un Responsabile di procedimento al quale verrà conferito incarico per un costante monitoraggio dello stato di attuazione della Variante PRU, per l'alta sorveglianza di cui al comma D.15 del sopraesteso articolo D, per lo svolgimento di ogni attività di coordinamento e collegamento tra i soggetti pubblico e privato coinvolti dalla attuazione della Variante PRU che si reputerà opportuna o necessaria per il perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo B nonché per garantire alla azione amministrativa la migliore rapidità e snellezza, nel rispetto del principio di non aggravamento.

H.2 Al fine di operare per la migliore attuazione del PRU, per il miglior coordinamento dell'Intervento disciplinato dalla Variante PRU con gli interventi del PRU, per una corretta esecuzione dell'Atto di Accordo nonché al fine di operare per risolvere consensualmente eventuali contestazioni che dovessero insorgere nel corso della attuazione e esecuzione predette, le parti concordano di estendere alla Variante PRU la "Conferenza di Programma" già prevista per il PRU, costituita dal Responsabile del procedimento di cui al comma H.1, che la

presiede, e da un rappresentante per ciascuno dei Soggetti coinvolti nella attuazione del PRU e, ora, della Variante PRU.

- H.3 La Conferenza di Programma rappresenterà il punto di incontro privilegiato per la definizione dei problemi derivanti dall'esecuzione del PRU, della Variante PRU e dell'Atto di Accordo, per verificarne la corretta e soddisfacente attuazione nonché per concordare la necessità o la opportunità di eventuali interventi, ferma restando sia l'operatività delle specifiche disposizioni a tali fini dettate dal PRU e dalla Variante PRU, dai diversi articoli dell'Accordo, dalle disposizioni di legge e regolamentari, sia l'autonomia dei vari interventi previsti dal PRU. Ove, nel corso dell'incontro o dei successivi incontri della Conferenza di Programma i rappresentanti delle Parti raggiungano unanimi intese, di ciò si darà conto in apposito verbale, al quale le Parti saranno obbligate ad attenersi sia in relazione alla risoluzione di singole controversie sia in ipotesi di definizione di linee guida per la successiva attuazione del PRU e della Variante PRU.
- H.4 La Conferenza di Programma verrà convocata, a semplice richiesta di uno dei membri della Conferenza stessa, a cura del Presidente, entro 20 giorni dalla data di ricezione della richiesta medesima.

Articolo I - Controversie.

Ogni controversia che dovesse derivare dalla formazione, conclusione ed esecuzione del presente Atto di Accordo è demandata, ai sensi dell'articolo 133 comma 1 lettera a) numero 2 del d.lgs. 2 luglio 2010 n. 104, alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

Articolo J - Durata dell'Accordo.

Il presente Atto di Accordo avrà efficacia tra le Parti a tempo indeterminato, sino alla integrale realizzazione della totalità delle opere e degli interventi da esso previsti e sino a quando non risultino adempite tutte le obbligazioni che in esso trovano titolo.

Articolo K - Conseguenze dell'inadempimento.

Laddove una delle Parti, o i suoi aventi causa, non adempia anche ad uno soltanto degli impegni assunti con il presente Atto di Accordo, la Parte non inadempiente, esperito

vanamente il tentativo di bonaria composizione in sede di Conferenza di Programma, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, ove gli competano, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna della parte inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, degli impegni assunti, fermo restando il diritto al risarcimento del danno.

Articolo L - Oneri di inserimento di clausole.

All'atto del primo trasferimento, ad opera di Blufield, della proprietà o comunque della facoltà di utilizzo degli immobili oggetto della Variante PRU di cui al punto 24 della sopraestesa premessa o di parte di essi, nonché nei successivi atti di trasferimento degli immobili medesimi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione laddove l'atto vi sia soggetto, nelle quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente Atto di Accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte. Le Parti danno atto e dichiarano che l'onere di cui al presente articolo L cesserà per quelle obbligazioni del presente Atto di Accordo che si estingueranno in conseguenza di intervenuto adempimento ovvero nei modi di cui al capo quarto del titolo primo del codice civile.

Articolo M - Successione nei rapporti giuridici.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al precedente articolo L, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Proponente relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente Atto di Accordo. La liberazione del Proponente dalle obbligazioni di cui al presente Atto di Accordo, in ipotesi di trasferimento a terzi della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al precedente articolo L, è subordinata alla costituzione, da parte dell'avente causa, delle garanzie di cui al successivo articolo O.

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

capo quarto del titolo primo del codice civile.

Articolo N - Clausola penale.

In ipotesi di inadempimento, anche parziale, o di comprovati ritardi, posti in essere dal Proponente o da parte dei suoi aventi causa in relazione alle obbligazioni di cui al sopraesteso articolo E, la Parte o le Parti inadempienti dovranno pagare al Comune, a titolo di penale ai sensi dell'articolo 1382 del codice civile, una somma pari ad euro 50.000,00 (cinquantamila). Il Proponente rimarrà obbligato in solido con i suoi aventi causa per il pagamento della penale di cui al presente articolo N (penale la cui corresponsione sarà dovuta anche nell'ipotesi in cui l'inadempimento dovesse essere ascritto esclusivamente agli aventi causa dal Proponente) per l'intero periodo in cui il Proponente conserverà la proprietà degli immobili di cui al punto 27 della sopraestesa premessa, o di parte di esso.

E' fatto salvo il diritto del Comune di ottenere il risarcimento dell'eventuale maggiore danno, oltre che l'adempimento delle obbligazioni in conformità a quanto previsto al sopraesteso articolo K.

Articolo O - Garanzie.

O.1 A garanzie dell'adempimento delle obbligazioni di cui al sopraesteso articolo E nonché delle obbligazioni che deriveranno dalla convenzione attuativa della Variante PRU, Blufield si impegna a prestare fidejussioni bancarie o assicurative in favore del Comune, stipulate con primario Istituto o Compagnia di assicurazione, per gli importi e alle scadenze di seguito indicati:

- O.1.a per una somma pari ad euro 1.100.000,00 (unmilionecentomila/00) entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna della deliberazione di approvazione della Variante POC con i contenuti di cui al sopraesteso articolo C;
- O.1.b per una somma pari all'importo del contributo di costruzione (al netto degli scomputi previsti) nonché dell'importo che verrà stimato in sede di approvazione della Variante PRU per la monetizzazione delle opere

di urbanizzazione di pertinenza dell'intervento sull'immobile di cui al punto 24 della sopraestesa premessa, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione della Variante PRU di cui al comma D.2 del sopraesteso articolo D, a garanzia del pagamento del contributo di costruzione e degli importi di monetizzazione.

- O.2 Nei contratti fidejussori di cui al sopraesteso comma O.1 dovrà essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 codice civile e l'istituto fidejussore dovrà impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune (fidejussione incondizionata a prima richiesta).
- O.3 Nei contratti fidejussori di cui al sopraesteso comma O1 non dovrà essere apposto un termine finale in quanto le garanzie prestate verranno svincolate, con liberazione di Blufield da ogni obbligo relativo, al momento dell'adempimento delle obbligazioni sulla stessa gravanti, nei termini e secondo le modalità di cui ai punti successivi del presente articolo.
- O.4 La garanzia di cui al capoverso O.1.a del sopraesteso comma O.1 verrà progressivamente svincolata a misura dei pagamenti effettuati da Blufield in relazione alle obbligazioni di cui al sopraesteso articolo E.
- O.5 Lo svincolo definitivo della garanzia di cui al sopraesteso comma O.4 avverrà decorsi 30 (trenta) giorni dalla data del pagamento dell'ultima rata delle somme dovute ai sensi del richiamato articolo E.
- O.6 La garanzia di cui al capoverso O.1.b del sopraesteso comma O.1 verrà progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione degli stralci funzionali inerenti le opere di urbanizzazione nonché del pagamento del corrispettivo di monetizzazione in conformità a quanto sarà previsto dalla convenzione della variante PRU.

Articolo P - Registrazione - Spese e oneri fiscali.

Il presente Atto di Accordo sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, integralmente nei suoi 16 articoli.

I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente Atto di Accordo da parte dell'avv. Paolo Coli così come le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata del medesimo Atto di Accordo, per la registrazione, e conseguenti tutte sono a carico del Proponente. All'uopo, il Proponente chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

><

Questo atto, redatto in unico originale, consta di intere pagine settantaquattro e quanto della settantacinquesima sin qui.-----

Letto, confermato e sottoscritto. -----

Il Comune di Reggio Emilia

Il Dirigente dell'Area Pianificazione Strategica

(arch. Massimo Magnani)



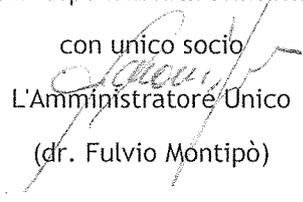
Blufield

società a responsabilità limitata

con unico socio

L'Amministratore Unico

(dr. Fulvio Montipò)





55772 di Regg



COMUNE DI REGGIO EMLIA

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto dottor Andrea Orlando (c.f. RLNNDR69B08L117S) Segretario Generale del Comune di Reggio nell'Emilia, abilitato ad autenticare le scritture private nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97, IV comma, lett. c) del decreto legislativo 267/2000, che:-----

- Massimo Magnani, nato a Reggio Emilia (RE) il 05/07/1967
- Fulvio Montipò, nato a Baiso (RE) il 22/10/1944,

delle cui identità personali io Segretario Generale sono certo, hanno alla mia presenza e vista sottoscritto, dispensandomi dal darne lettura, il presente atto e firmato i fogli intermedi che precedono, facendomi espressa richiesta che il detto documento venga conservato in raccolta tra i miei.-----

Residenza municipale del Comune di Reggio nell'Emilia -----

li, 20 GIU. 2014

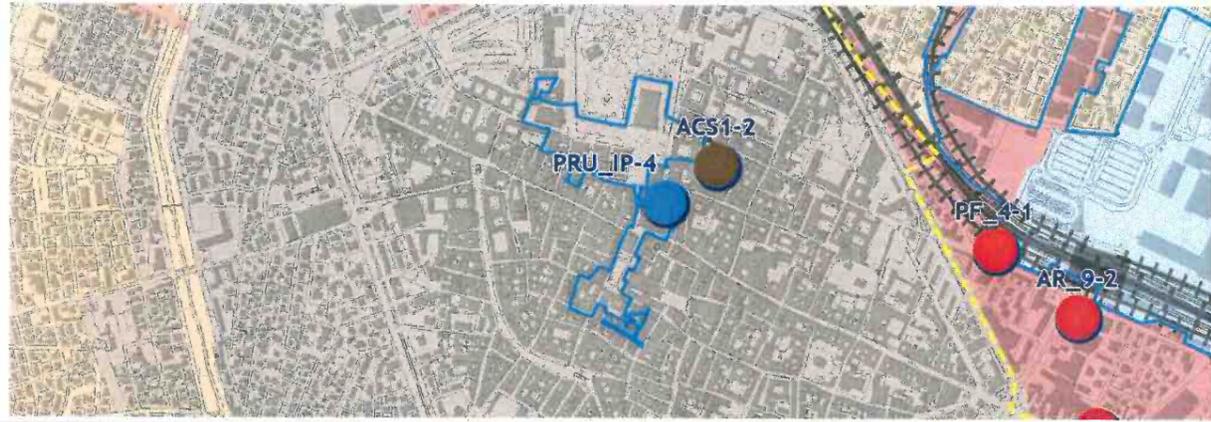


il Segretario Generale
Dott. Andrea Orlando

Handwritten signature of Andrea Orlando

Vertical handwritten notes on the right margin

PRU_IP-4 CITTA' STORICA DI REGGIO EMILIA



Dati generali

Proprietari/proponenti: BLUFIELD SRL

Foglio: 125 - Mappale: 227

Descrizione

Proposta di inserimento in POC dell'intervento di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione, cambio d'uso ed aumento di volumetria, del Palazzo ex-Poste sito in via Sessi (limitrofo a palazzo Busetti già oggetto di PRU). Successivamente è stata presentata, in atti PG 14708/2012, come variante sostanziale denominata PRU IP-4 al PRU denominato "PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL SISTEMA PORTANTE: piazza della Vittoria_piazza Martiri del 7 Luglio_piazza Prampolini" già approvato con Deliberazione di C.C. PG 5716/93. L'Amministrazione ha quindi delineato due percorsi procedurali paralleli: uno oggetto della presente scheda di variante POC, l'altro come PRU, facente variante sostanziale al PRU 2009 approvato. La proposta in oggetto persegue gli obiettivi del Documento di Indirizzi del POC e un primo Atto di Accordo è stato stipulato in data 14/03/2014 tra il Comune e il soggetto proponente, rep. 55764, in quanto l'intervento è stato considerato di interesse pubblico e come tale avente i requisiti che permettono di derogare ai principi di cui all'art A-7 della L.R. 20/2000 per un aumento delle volumetrie. Successivamente una bozza di accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 è stata approvata con delibera di Giunta in atti 15993/112, per l'inserimento in POC dell'intervento ex POSTE e per l'adozione del PRU in variante; tale delibera ha previsto, tra le altre cose, il rilascio di un PdC in deroga per la demolizione e ricostruzione del Palazzo ex Poste per assicurare la continuità del cantiere di Palazzo Busetti, di cui l'intervento in oggetto costituirà parte integrante. Tale Atto di Accordo è stato sottoscritto in data 20/06/2014, rep.55772 dal Segretario Generale del Comune di Reggio Emilia e il soggetto attuatore.

Usi e potenzialità edificatorie

Stato di Fatto

Superficie Fondiaria * 1.457 mq

PRU IN VARIANTE

Superficie Fondiaria * 1.457 mq

Superficie utile di progetto (Su) 6.462,90 mq
 ampliamento di + 2.658,60 mq

Superficie di vendita (Sv USO b1) 584,75 mq
 H max di progetto pari o inferiore alle altezze di colmo di Palazzo Busetti, il più alto tra gli edifici circostanti di carattere storico-artistico, e comunque nel rispetto della disciplina normativa vigente in materia

* trattasi di un PUA di iniziativa pubblica con valenza di PdC, pertanto si considera la Superficie Fondiaria dell'intervento. La procedura determinata è quella di un PRU, ai sensi dell'art. 5.3 comma 2 del vigente PSC, avvalendosi della possibilità di interventi in deroga come da art. A-7 della L.R.20/2000, quindi con incentivi volumetrici in considerazione della finalità pubbliche dell'intervento, ovvero delle dotazioni pubbliche per la città storica, come da paragrafo 1.2 della Relazione Illustrativa del POC approvato.

Superficie Utile esistente (Su) 3.804,30 mq
 Superficie Complessiva esistente 4.501,44 mq
 H media esistente all'estradosso del volume 20,80 ml

USI PREVISTI:
 residenza (a1); esercizi commerciali di vicinato (b1); pubblici esercizi (b2); studi professionali e uffici in genere (b3); attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano (b4); artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché agli automezzi (b5.1); attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico (b12)

Analisi di contesto

La proposta progettuale, innovativa per la città, riporta l'isolato Busetti-Poste ad un ruolo centrale della vita cittadina e persegue gli obiettivi posti alla base del Piano Strategico di Valorizzazione del Centro Storico approvato con Delibera di Giunta Comunale n°21064 del 24/10/2005. L'edificio ex Poste viene ricompreso nel PRU 2009 e subirà una radicale trasformazione che ha prefigurato la demolizione dell'edificio attuale e la ricostruzione secondo una rilettura in termini spaziali dell'antica corte rilevata dalle mappe storiche dell'Ing. Marchelli. Il progetto di trasformazione comprende la riproposizione dei due prospetti di Via Sessi e Via Don Andreoli in continuità con il rifacimento dei prospetti ex INPS e INAIL di Via Don Andreoli.

Gli elementi di variante al PRU 2009 riguardano l'ampliamento del perimetro per ricomprendere via Don Andreoli, via Sessi e Palazzo ex Poste e la rifunzionalizzazione degli accessi con accessibilità carrabile ai posti auto pertinenziali prevista esclusivamente da via Sessi.

BLUFIELD s.r.l. a socio unico
 Via Fanti n. 2
 42100 - REGGIO EMILIA
 Iscr. Reg. Imprese - Cod. Fisc. e Partita IVA 02256610342

Opere di sostenibilità ambientale

requisiti per la realizzazione dell'intervento

Si conferma quanto previsto dalla variante sostanziale presentata al PRU approvato, con particolare riferimento a quanto previsto dagli atti di accordo stipulati tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione e precisamente:

- Atto di Accordo ex art. 11 L. 241/1990, stipulato in data 14/03/2014, rep. 55764
- Atto di Accordo ex art. 18 L.R.20/2000, stipulato in data 20/06/2014, rep. 55772

Gli elementi di interesse pubblico riguardano la creazione di una doppia galleria che integrerà le funzioni commerciali presenti in centro storico, sarà soggetta a servitù di uso pubblico con orari di chiusura durante le ore notturne per evitare problemi di sicurezza e permetterà il collegamento tra via Emilia e via Sessi, prolungando e ampliando la già prevista Galleria Busetti che si apre ad est su via Don Andreoli con la creazione della Piazzetta ivi prevista e termina ad est su Via Crispi.

- a. realizzazione di un numero minimo di 30 posti auto al piano interrato;
- b. parziale monetizzazione degli standard dotazionali P1 e monetizzazione totale degli standard di Svp e P2 secondo quanto riportato all'art.D3 dell' Accordo ex art.18;
- c. riqualificazione e realizzazione delle opere di arredo urbano delle strade di via Sessi, via Don Andreoli, Via Battaglione Toscano e via Lazzaro Spallanzani come da studio di Fattibilità costitutente Allegato B dell'Atto di Accordo ex art.18 e secondo quanto riportato all'art.D4 del medesimo Accordo;
- d. realizzazione della seconda parte della galleria a crociera che costituisce l'elemento portante dei nuovi percorsi pedonali dell'asse nord-sud del centro storico.

Il progetto deve inoltre perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa anche come tendenza all'impatto 0 a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:

- a. acque reflue: rispettare il principio dell'invarianza idraulica e prevedere l'eventuale recupero delle acque meteoriche per usi non pregiati;
- b. illuminazione esterna che minimizzi consumi e dispersione verso l'alto (LED);
- c. misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO2e che garantiscano l'impatto 0 in termini di emissioni di CO2e come da NA del POC.

Tra gli elaborati di PRU è stata presentata la relazione di Sostenibilità Ambientale per l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica ed il bilancio energetico, che prevede, tra le altre cose, di realizzare il collegamento alla rete di teleriscaldamento e la classificazione in classe energetica A per gli edifici. La fase istruttoria determinerà la necessità di eventuali integrazioni da richiedere al soggetto proponente in riferimento alle scelte impiantistiche ed edilizie effettuate.

Come da comunicazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, Prot. 8022 Class 341005/18, si precisa che ogni intervento di scavo e/o modificazione del sottosuolo dovrà essere effettuato sotto la sorveglianza di archeologi di comprovata professionalità, che opereranno sotto la direzione scientifica della Soprintendenza stessa, e in caso di rinvenimento di strutture e/o stratigrafie di interesse archeologico, queste dovranno essere indagate in forma estensiva.

Condizioni e modalità di attuazione

PRU (Piano Riqualificazione Urbana).

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

Masterplan



Contributi

Contributo per la realizzazione del 1° stralcio del restauro e recupero funzionale dei Chiostrì di San Pietro e 2° stralcio Palazzo San Francesco, quali dotazioni territoriali ex art.4.1 NA del PSC, come da artt. E1 e E2 Atto di Accordo ex art. 18 stipulato, per un importo pari a € 1.100.000

Realizzazione di opere di riqualificazione infrastrutturale come da allegato B e art. D4 Atto di Accordo ex art. 18

COMUNE DI REGGIO EMILIA

03 MAR. 2015

SERVIZIO EDILIZIA
L'INCARICATO

PRU_IP-6 OSPIZIO - Via Emilia all'Ospizio

Comune di Reggio Emilia

PRIMA VARIANTE AL POC 2013-2018

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

03/03/2015



1

**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 del _____, domiciliat_ per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. ____ PG n. ____ del _____, agli atti del Comune di Reggio Emilia (d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: "Comune")

E

la Conad Centro Nord Società Cooperativa con sede in Campegine (RE), via J.F.Kennedy n°5, Partita IVA 01751820356 in persona del Legale Rappresentante Sig. _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____;

(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 articola 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;

- 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 deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato controdedotto e approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURER del 23/04/2014.
- con la medesima Deliberazione Consiliare PG n. 9170/52 è stata altresì adottata ai sensi dell'art.34 della L.R.20/2000 la prima variante al POC medesimo;
- l'adozione di tale variante riguarda il sub allegato "Allegato A5 – Proposte di adozione per nuovi interventi", tra i quali è stato inserito l'intervento denominato "PRU_IP-6 OSPIZIO" regolato da apposita scheda-norma;
- il soggetto attuatore ha provveduto al pagamento della somma di € 8.760 quale rimborso forfettario dei costi relativi all'istruttoria del POC;
- l'avviso di adozione della variante del POC è stato pubblicato sul BURER del 18/06/2014, ed è stato depositato, con atto PG n. 20706, presso l'Archivio Generale del Comune di Reggio Emilia a partire dal 18 giugno 2014 fino al 18 agosto 2014;
- il Soggetto attuatore C.RE.A. s.r.l., nei termini di cui sopra, ha presentato osservazione acquisita al P.G. n. 28266, alla scheda-norma come sopra adottata, proponendo alcune precisazioni tecniche e normative;
- successivamente si è provveduto alla pubblicazione di una integrazione degli elaborati precedentemente posti in deposito, in relazione alla sola Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat), con atto PS n. 6615/2014, presso l'Archivio Generale del Comune di Reggio Emilia a partire dal 22/10/2014 fino al 22/12/2014;
- di conseguenza tra gli elaborati costitutivi della variante al POC è stato successivamente inserito, in recepimento e quale approfondimento di quanto già evidenziato nell'elaborato Allegato A5, l'accordo preliminare con i relativi Allegati, tra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore come sopra rappresentato, sottoscritto in data [REDACTED].

Precisato inoltre che:

- il Soggetto attuatore **Conad Centro Nord Società Cooperativa** è proprietario di aree site nel territorio comunale (Allegato 1 al presente atto) catastalmente individuate al Foglio n. 175 Mappali n. 69 e n. 398;
- dette aree sono individuate nel PSC vigente come ambito "AUC 2 – Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti (Art. 4.2 – Art. 5.4)" – ricomprese nel comparto urbanistico denominato PRU_IP-6 OSPIZIO;
- il Programma di Riqualificazione Urbana "P.R.U. OSPIZIO" è stato approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con Deliberazione P.G. n. 18745/218 in data 9 Ottobre 2006;
- il Comune di Reggio Emilia ha stipulato con la precedente proprietà dell'area di intervento R.E.T.E., Reggio Emilia Terza Età, la convenzione attuativa del P.R.U. OSPIZIO in data 10/12/2007 con atto a ministero del Notaio Dott.ssa Elena Covri Rep. 21.328 – Racc. 4877;
- a seguito della stipula della convenzione urbanistica attuativa il Comune ha acquisito gratuitamente ed in via anticipata rispetto all'attuazione del piano, i mappali identificati catastalmente al Foglio 175, mappali 71, 286, 397, 400 e 401 destinati a verde pubblico, alcuni dei quali ospitano anche le cabine elettriche di servizio. Sulle suddette aree di cessione il Comune ha poi realizzato un edificio destinato a servizi e attrezzature comuni;
- il Soggetto attuatore, **precedente proprietario del terreno**, C.RE.A. s.r.l. ha presentato al Comune in data 02 gennaio 2014, PS n. 00011, PG n. 372/2014, una richiesta di

autorizzazione a predisporre e presentare il progetto di Variante al P.R.U approvato, di seguito integrata in **data 19/12/2014**.

Considerato che:

- a seguito del confronto intervenuto tra le Parti successivamente all'adozione dell'intervento P.R.U. OSPIZIO ad integrazione del POC, in variante al P.R.U. approvato, sono stati approfonditi e precisati: la delimitazione dell'area oggetto di intervento nell'ambito 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);
- l'interesse pubblico è da ritenersi soddisfatto in quanto perseguito attraverso la riqualificazione / rigenerazione dell'ambito nel suo complesso, l'abbattimento di una quota consistente di Sc rispetto a quanto precedentemente approvato e la realizzazione di unità immobiliari in cessione gratuita al patrimonio comunale, che ospiteranno la nuova Biblioteca di quartiere e gli uffici del Polo dei servizi territoriali, nonché per il contributo a realizzare opere di riqualificazione dell'adiacente quartiere Don Borghi.

**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 della variante al primo POC dell'intervento proposto dal Soggetto attuatore e identificato catastalmente al Foglio n. 175 Mappali n. 69 e n. 398 ("Allegato 1" al presente accordo) come da Scheda Norma dell'intervento PRU_IP-6 OSPIZIO, PUA di iniziativa pubblica in variante al PRU approvato (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 e la successiva stipula dell'accordo definitivo, 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 art.10 entro 30 gg. dall'entrata in vigore della variante al POC a seguito di pubblicazione sul BURER, quale condizione necessaria e imprescindibile per confermare l'attuazione del comparto, nonché 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;

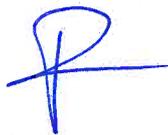
- a elaborare e presentare al Comune il PUA di iniziativa pubblica in variante al PRU approvato relativo al comparto di cui in premessa, il quale individuerà specifiche e distinte superfici così finalizzate:

a) superficie territoriale del PUA di **51.770 mq.** e relativi parametri così come definito da PSC e POC;

b) superficie complessiva di **11.860 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) superficie complessiva di **1.100 mq.** per la realizzazione di dotazioni territoriali da trasferire al Comune secondo quanto meglio specificato al successivo comma 6 punto D);

d) superficie complessiva di **2.400 mq.** da riservare alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), su una superficie fondiaria pari a **1.770 mq;**



e) tutte le aree facenti parte del comparto, da cedere gratuitamente al Comune e quelle su cui costituire servitù ad 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 **20.720 mq**, comprendente le aree destinate a SVP già cedute in forza della Convenzione citata nelle Premesse al presente Atto, così come meglio precisate:

- al Foglio 175 mappali 397, 400 e 401 l'area interessata dagli esistenti Alloggi per anziani di superficie pari a 4.183 mq. di superficie catastale;
- al Foglio 175 mappale 71, l'area interessata dall'esistente Padiglione Busetti, nonché il mappale 286 individuato nel relativo catasto fabbricati, all'interno dell'area di pertinenza del mappale 71, per un totale di mq. 3.054 di superficie catastale;

interamente localizzate all'interno del Comparto.

Le restanti aree da cedere avranno una superficie minima di 13.483 mq. di superficie catastale; 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), e/o a costituire servitù di uso pubblico, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del P.R.U., 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 porzione di fabbricato realizzato al finito e a perfetta regola d'arte, ad esclusione dei soli arredi, destinata ad Attrezzature d'interesse collettivo (Biblioteca e Polo Territoriale), di cui al precedente comma 4 punto c);
- la superficie fondiaria pertinente alle quote di edificazione di cui al precedente comma 4 punto d), ove l'edilizia residenziale sociale (ERS) non sia realizzata direttamente dal Soggetto attuatore;
- 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 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 rispetto alla stipula della relativa convenzione l'area destinata a dotazioni territoriali, entro 18 mesi dall'entrata in vigore della variante al POC e comunque non oltre 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA di iniziativa pubblica in variante al PRU approvato, il Soggetto attuatore dovrà cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le suddette aree anticipatamente rispetto alle rimanenti aree per opere di urbanizzazione e dotazioni

territoriali, 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 interrato) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

B) per l'edilizia residenziale sociale: a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, nel caso di non realizzazione diretta dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) da parte del Soggetto Attuatore, secondo quanto meglio verrà definito nella convenzione a scopo edificatorio facente parte integrante e sostanziale del PUA, la superficie fondiaria destinata a ERS, così come individuata e definita al precedente comma 4 punto d), contestualmente alla stipula della convenzione; e in luogo della urbanizzazione dell'area stessa, il cui costo é stimato pari a € 78.760,00, come risulta dal Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione relative al lotto ERS allegato alla richiesta di variante e successive integrazioni in Atti Comunali PG n° 372 del 07/01/2014, il soggetto attuatore realizzerà opere di riqualificazione del prospiciente quartiere Don Pasquino Borghi, per un pari importo lavori, o si impegnerà a versarne il corrispettivo nel caso in cui il Comune ritenga opportuno procedere alla realizzazione delle stesse.

Le parti danno atto che l'area ceduta sarà sistemata a verde e priva di piantumazioni, se non quelle esistenti e meritevoli di mantenimento.

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 € 201.380,00 – Euro duecentounomilatrecentoottanta/00) afferente la quota di terziario e commercio individuata dall'Allegato 2;

D) per i locali a Biblioteca e Polo Territoriale individuati come dotazione territoriale destinata ad attrezzature e spazi collettivi del comparto:

a cedere gratuitamente al Comune le unità immobiliari, da realizzarsi nell'ambito del PUA, destinate ad ospitare la nuova Biblioteca di quartiere e il Polo dei servizi territoriali; tali unità immobiliari dovranno essere realizzate al finito di tutte le opere necessarie al loro funzionamento e a perfetta regola d'arte, ad esclusione degli arredi, e saranno cedute gratuitamente solo a seguito del collaudo delle stesse, entro i tempi definiti in sede di convenzione urbanistica del PUA.

Dette unità immobiliari sono così preliminarmente individuate: nel Lotto n. 1, unità edilizia n. 2 composta da n. 2 piani fuori terra, oltre a un eventuale piano interrato per posti auto privati o locali tecnici; il piano terra sarà destinato a negozi e uffici privati, oltre all'ingresso ai locali ad uso Biblioteca di Quartiere e Polo dei Servizi Territoriali.

La Biblioteca di Quartiere, sarà dotata di impianto di risalita autonomo, e di un atrio di ingresso e di accoglienza posto al piano terra, per una Sc massima di 150,00 mq., mentre al Piano primo saranno localizzate sala consultazione, sale lettura e servizi igienici sulla base del layout interno da concordare con gli uffici competenti, in sede di presentazione del PUA.

Il Polo dei Servizi Territoriali, dotato di ingresso e impianto di risalita autonomo, si svilupperà al primo piano dello stesso corpo di fabbrica, al medesimo livello, e comprenderà locali ad uso ufficio, ambulatori, sale di attesa e distribuzione, oltre ai servizi igienici e relativi locali accessori, sulla base del layout interno da concordare con gli uffici competenti, in sede di presentazione del PUA.

Le unità immobiliari da cedere al Comune per la Biblioteca di Quartiere e il Polo dei Servizi territoriali e relativi locali di servizio avranno **una superficie complessiva Sc di mq. 1.100.**

Le caratteristiche tecniche, costruttive, strutturali, impiantistiche e di finitura sono meglio riportate e descritte di massima nel Capitolato Descrittivo Preliminare dei Servizi Comunali allegato alla richiesta di variante e successive integrazioni in Atti Comunali PG n° 372 del 07/01/2014 .

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 schema di atto di accordo preliminare (una volta approvato dalla Giunta), unitamente agli **Allegati 1, 2**, al Consiglio Comunale per la sua approvazione divenendo parte integrante della prima variante al POC, per consentire che le aree oggetto del presente Atto di Accordo, per una superficie di 51.770 mq., siano attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.

2. Nella suddetta porzione dell'ambito è prevista l'attuazione complessiva di **15.360 mq di Sc**, così suddivisi:

- **11.860** 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, di cui:

- commercio alimentare (uso b11.2A) **Sc mq. 4.680**

(con SV commerciale < 2.500 mq.)

- commercio extra-alimentare (uso b11.1NA) **Sc mq. 1.700**

(con SV commerciale < 1.000 mq.)

- funzioni di servizio e terziarie (usi b2;b3;b4;b5)
di cui minimo 20% per funzioni b4 **Sc mq. 5.480**

- **3.500** mq. di Sc spettanti al Comune per dotazioni territoriali di cui:

- per funzioni pubbliche: biblioteca e polo territoriale (uso b10.1) **Sc mq. 1.100**

- per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (uso a.1 - a2) **Sc mq. 2.400**

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 delle dotazioni territoriali specificate nell'**Allegato 2**, nonché i costi di realizzazione delle stesse.

2. Le Parti convengono che in sede di convenzione urbanistica del PUA, in variante al PRU approvato, 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 in tema di affidamento delle opere.

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 di iniziativa pubblica in variante al PRU approvato, entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore della variante al POC, eventualmente prorogabili di ulteriori 6 mesi, qualora ne venga fatta espressa e motivata richiesta per sopraggiunti impedimenti;

b) a sottoscrivere la convenzione del PUA in variante al PRU approvato, entro 6 mesi dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA stesso.

c) a richiedere il titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico e delle dotazioni ecologico-ambientali per le opere pubbliche di interesse generale, individuate dal PUA, entro e non oltre mesi 6 dalla stipula della relativa convenzione, pena l'applicazione delle misure che verranno stabilite in sede di convenzione urbanistica del PUA .

d) a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione del fabbricato ospitante la Biblioteca e il Polo Territoriale contestualmente alla richiesta di quello relativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere di sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico e delle dotazioni ecologico-ambientali, pena l'applicazione delle misure che verranno stabilite in sede di convenzione urbanistica del PUA .

e) ad ultimare le opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e il fabbricato ospitante la Biblioteca e il Polo Territoriale entro il termine massimo di mesi 24 dal rilascio del relativo titolo abilitativo, pena l'applicazione delle misure che verranno stabilite in sede di convenzione urbanistica 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 € 91.311,00 pari al 10% del valore forfettariamente stimato per le aree di cessione destinate ad attrezzature e spazi collettivi e dotazioni territoriali (ERS), e dei contributi di cui al precedente art. 3.

2. Inoltre a garanzia della realizzazione delle attrezzature di interesse collettivo, precedentemente descritte, biblioteca e polo territoriale, 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 € 495.000,00 pari al 30% del costo delle unità immobiliari come da Computo Metrico Estimativo Preliminare dei Servizi Comunali e Capitolato Descrittivo Preliminare dei Servizi Comunali allegati alla richiesta di variante e successive integrazioni in Atti Comunali PG n° 372 del 07/01/2014 .

3. Tali fideiussioni dovranno essere prestate 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.

4. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PUA in variante e alla cessione gratuita al Comune delle aree di cui all'art. 3 comma 5, le fideiussioni prestate saranno sostituite o integrate dalle fideiussioni relative all'attuazione del PUA stesso.

5. In alternativa alla consegna della fideiussione di cui al comma 1, il Soggetto attuatore versa, contestualmente alla firma del presente accordo, il 20% dei contributi di cui all'articolo 3 comma 6, lettera B) e C) ed il 20% del valore stimato delle aree destinate ad ERS, pari a € 69.364,00.

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 del PUA in variante nei termini stabiliti - comporterà l'escussione della fideiussione e/o la mancata restituzione del contributo di cui al precedente art. 7 comma 5, 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 in variante 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) l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lettera c) – elaborazione e presentazione del progetto inerente le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e del verde pubblico – l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lettera d) – elaborazione e presentazione del progetto delle dotazioni territoriali di interesse pubblico Biblioteca e Polo Territoriale – nonché l'inadempimento agli obblighi previsti all'art. 6 comma 1 lettera e) – ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ed in particolare quelle di servizio al fabbricato ospitante la Biblioteca e il Polo Territoriale, e delle

stesse unità immobiliari, comporteranno le misure che saranno previste dalla Convenzione del PUA.

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 e per il Comune dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della conferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione della prima variante al POC.

2. A decorrere da tale data, l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.

3. In caso di mancata approvazione della variante al POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto tra le parti si risolverà automaticamente.

4. L'Atto di accordo definitivo, una volta approvata la variante al POC, dovrà essere stipulato nelle forme della scrittura privata autenticata, davanti a Notaio designato dal soggetto attuatore, che ne curerà 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 TAR competente per circoscrizione.

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 PRU_IP-6 Ospizio

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 stabiliti 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 Accordo sono condizionati al recepimento dei contenuti dello stesso nella variante al primo POC che verrà approvata 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

(firma)_____

Per la società

Conad Centro Nord Società Cooperativa

(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 Società Cooperativa

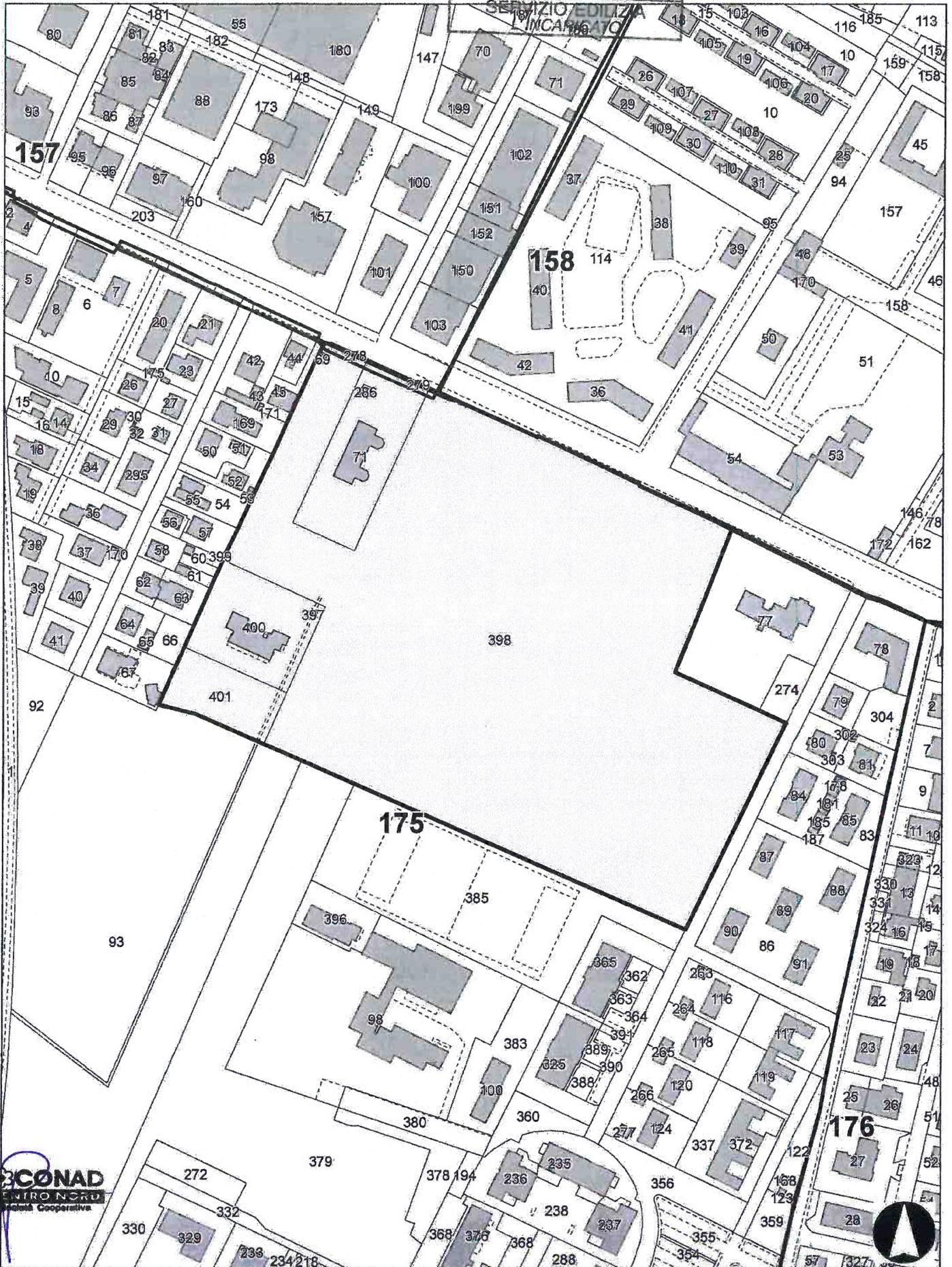
(firma)_____



Codice scheda: PRU_IP-6

05 MAR. 2015
SERVIZIO EDILIZIA
IMPIANTATO

scala 1:2.500



Planimetria elaborata su base catastale aggiornata a maggio 2014

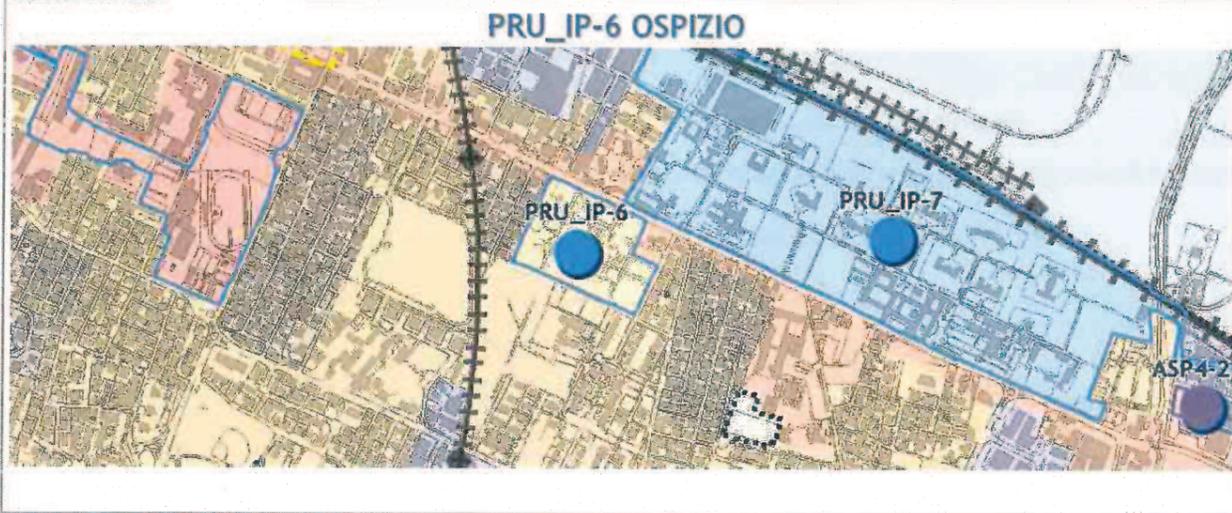
Codice scheda: PRU_IP-6

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	SUPERFICIE CATATALE (mq)	QUOTA PROPRIETA' NUMERATORE	QUOTA PROPRIETA' DENOMINATORE	CODICE FISCALE	DENOMINAZIONE PROPRIETARIO
175	69	1		1	1	01751820356	CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa
175	71		3.027	1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	286	1		1	1	05779711000	ENEL DISTRIBUZIONE SOCIETA' PER AZIONI (proprietà superficiale)
				1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA (proprietà per l'area)
175	397			1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	398		45.168	1	1	01751820356	CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa
175	400	1		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	2		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	3		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	4		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	5		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	6		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	7		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	8		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	9		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	10		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	11		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	12		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	13		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	14		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	15		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	16		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	17		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	18		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	19		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	20		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	400	21		1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA
175	401		1.579	1	1	00145920351	COMUNE DI REGGIO EMILIA

Superficie territoriale da rilievo: mq. 51.770 come da rilievo allegato al PRU approvato con Deliberazione di C.C. PG 18745/218 del 09/10/2006



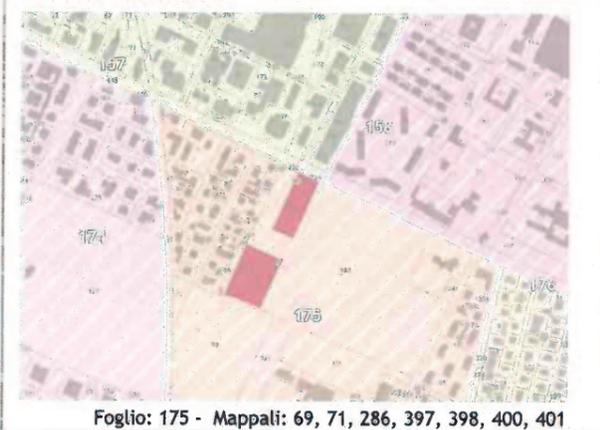
Scheda POC



Descrizione

Ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale. Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti (AUC2).
 _ Art. 5.4 NA del PSC
 Richiesta di valutazione preliminare, in atti comunali P.G. 372/2014 del 7 gennaio 2014 P.S. 11/2014 del 2 gennaio 2014, della variante sostanziale al PUA approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale in atti PG 18745/218 del 9/10/2006 e stipulato in data 10/12/2007.

Assetto catastale



Foglio: 175 - Mappali: 69, 71, 286, 397, 398, 400, 401

Usi e potenzialità edificatorie

AUC2 _ P.R.U. di iniziativa pubblica approvato

Superficie territoriale 51.770 mq
 Se 30% St = mq. 15.531
 Ve 30% St = mq. 15.531
 Vp 40% St = mq. 20.708

Ut 0,4 mq/mq
 Superficie utile (Su) 20.708 mq come da indice

Superficie utile da progetto 20.683 mq
 di cui:
 Su destinata usi privati mq. 19.563
 Su destinata usi pubblici mq. 1.120
 Indice aggiuntivo edilizia convenzionata 1.665 mq (8%)
 0,05 come previsto art. 47.11 NA del PRG 2001

DESTINAZIONE D'USO:
 funzioni abitative e terziarie di cui:
 Su residenziale mq. 9.625
 Su terziario mq. 11.058 comprensivi di:
 superficie commerciale pari a mq. 3.620
 servizi pubblici (biblioteca e circoscrizione) mq. 1.120

P.R.U. in variante
Superficie territoriale 51.770 mq
 di cui SF_{ERS} min 1.770 mq
 Se + Ve 31.050 mq
 Svp min. 40% St 20.708 mq
 Svp da progetto 20.720 mq

Superficie di progetto (Sc) 12.960 mq di cui:
 11.860 mq funz. private
 1.100 mq funz. pubbliche

Dotazioni territoriali:
 indice aggiuntivo ERS 2.400 mq (20 % Sc)
 Sc destinata a funz. pubbliche 1.100 mq (10 % Sc)
 3.500 mq (30% Sc)

Usi
 Funzione residenziale_ERS (a1, a2) 2.400 mq
 Funzioni di servizio, terziarie e commercio
 - b11.2 A con Sv < 2.500 mq 4.680 mq
 - b11.1 NA con Sv < 1.000 mq 1.700 mq
 - b2, b3, b4, b5 5.480 mq
 (di cui minimo 20% per funzioni b4)
 - biblioteca e polo territoriale (b10.1) 1.100 mq
 15.360 mq

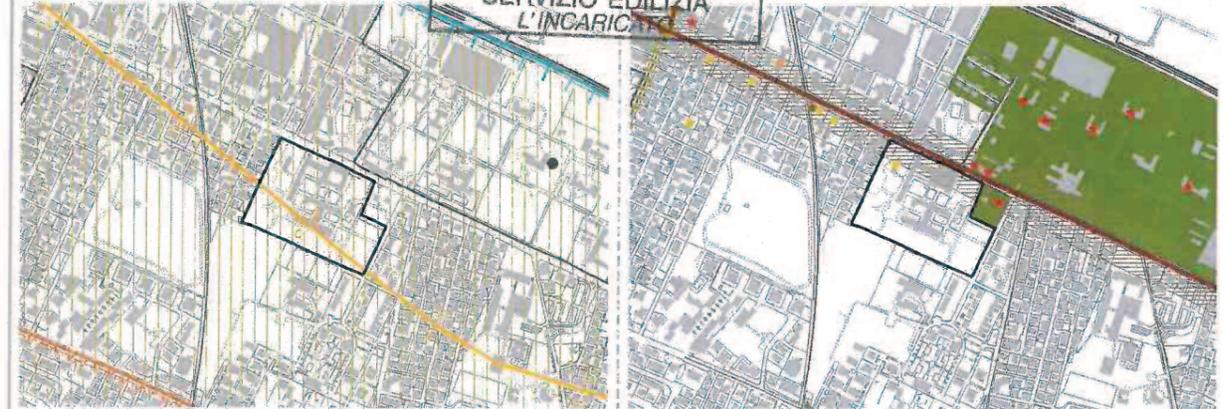
USI PREVISTI:
 funzioni commerciali e terziarie (medio-grandi strutture di vendita A < 2.500 mq Sv e medio-piccole strutture di vendita NA < 1.000 mq Sv), come previsto dalla tipologia 14 delle NA del PTCP 2010, funzioni di servizio complementari alla residenza, pubblici esercizi, servizi e attrezzature di interesse collettivo

COMUNE DI REGGIO EMILIA

03 MAR. 2015

SERVIZIO EDILIZIA
 L'INCARICATO

Analisi di contesto



P7.1_Tutele paesaggistico - ambientali

Il perimetro di PRU individuato sul PRG 2001 interessa edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 che rimangono però esterni alla porzione interessata oggi dal progetto in quanto l'edificio interno è un edificio di interesse tipologico del primo '900 già ceduto al comune in cui attualmente sono collocati uffici AUSL ed è all'interno dell'area zonizzata a Svp (Padiglione Busetti). L'altro fabbricato vincolato, collocato all'esterno dell'ambito, è destinato a servizi di quartiere con attrezzature per l'istruzione dell'obbligo.

Inoltre l'ambito si attesta sulla via Emilia, viabilità storica da PTCP, attorno a cui ricadono zone di interesse storico ed archeologico (fascia di 50 metri per parte). Ogni intervento che comporti operazioni di scavo è quindi subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, volti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

Non si rilevano elementi della rete ecologica da preservare o integrare, tuttavia l'area attualmente è occupata da diverse essenze arboree ad alto fusto che pur non essendo elementi funzionali alla rete ecologica comunale sono comunque elementi fondanti del sistema del verde urbano cittadino.

L'area di comparto è servita da tutte le reti infrastrutturali, compreso il teleriscaldamento, ed è lambita sul lato ovest lungo la viabilità di accesso alla casa anziani da una rete MT interrata e da una condotta di adduzione gas con grado di rilevanza alto. La compatibilità dell'intervento è subordinata al mantenimento degli attuali assi infrastrutturali e il progetto esecutivo dovrà essere concordato con gli enti gestori. Dovrà essere studiata in modo concertato la rete fognaria con i servizi comunali e gli enti gestori competenti. Il depuratore di Mancasale ha comunque ampia capacità residua.

La zona è all'interno delle zone di protezione per inquinamento luminoso di pertinenza dell'Osservatorio di Iano di Scandiano.

L'area è interessata da classe media di infiltrazione potenziale comparativa per le zone di tutela delle acque e nelle aree di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina - pianura (settore di tipo B); rientra quasi totalmente in classe C per gli effetti attesi in caso di sisma: aree soggette ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti.

P7.2_Tutele storico - culturali

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.

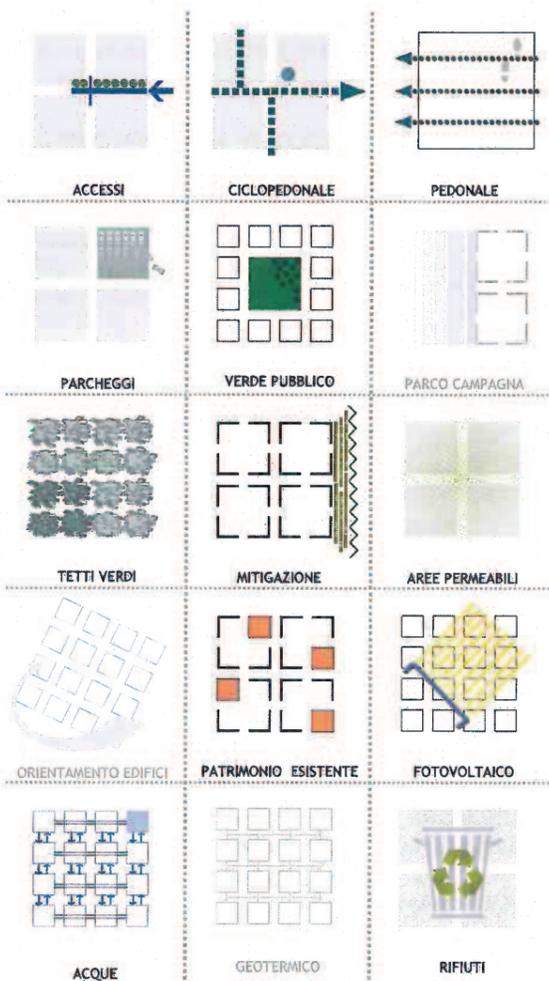
Condizioni e modalità di attuazione

PRU (Piano Riquilificazione Urbana).
 Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Contributi

Destinato ad ERS e a sostegno del piccolo Commercio	201.380 €
Destinato ad opere di riquilificazione, secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R.20	78.760 €

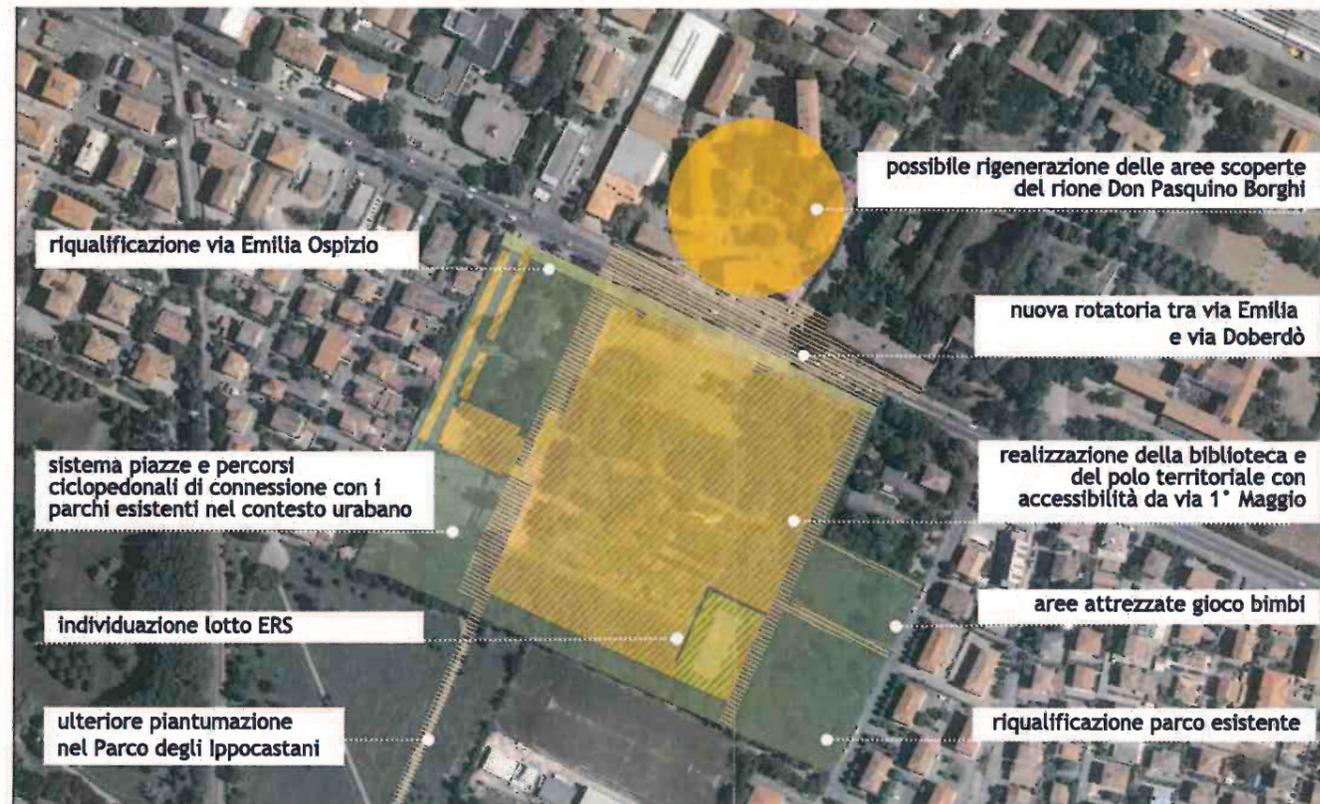
RIFERIMENTI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



SISTEMA PUBBLICO



Schema direttore



ULTERIORI REQUISITI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Alta qualità architettonica e progettuale per i fabbricati e per le opere di urbanizzazione, inclusi i parcheggi.

Infrastrutture territoriali

- realizzazione della rotatoria tra Via Emilia e via Doberdò e razionalizzazione degli accessi;
- realizzazione di servizi (biblioteca e polo territoriale).

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

- riqualificazione lungo il perimetro dell'ambito dell'asse via Emilia;
- rilievo del verde, mantenimento delle essenze di pregio, utilizzo per le nuove piantumazioni di specie autoctone;
- progettazione paesaggistica degli spazi pubblici con verde come elemento strutturante e mantenendo la massima permeabilità;
- tetti / pareti verdi, con funzione paesaggistica e microclimatica, attenuazione deflusso superficiale;
- progettazione parcheggio: utilizzo delle Best Practices in materia; aiuole alberate, siepi e varietà di specie; massimo ombreggiamento e permeabilità (almeno il 75%). I parcheggi pubblici, in particolare quelli disposti a sud della via Emilia, dovranno essere realizzati in modo tale da mascherare il più possibile la vista delle automobili e in modo da diminuire al massimo la radiazione solare riflessa dalle superfici, seppur parzialmente, pavimentate. A tal fine, dove non sarà possibile ombreggiarli altrimenti, potranno essere dotati di un sistema di pergole (in legno/metallo) con piante rampicanti aventi funzione di schermo e controllo della radiazione solare;
- 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, anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:

- acque bianche: applicazione del principio dell'invarianza idraulica con l'uso di sistemi che ritardino il più possibile il rilascio in rete delle acque meteoriche. Le soluzioni previste sono: pavimentazioni drenanti con cunette di scolo invertebrate ai lati dei parcheggi, tetti verdi e sfruttamento delle aiuole a margine della strada per ricavarne celle a bioritenzione idrica, come sistema di drenaggio delle acque di dilavamento dei piazzali e delle strade; verifica che non venga alterata la funzionalità della rete drenante esistente; individuazione in sede di PRU delle modalità per il recapito al corpo ricevente in accordo con l'ente gestore del servizio; valutare la necessità di trattamento delle acque di prima pioggia del parcheggio e la possibilità di recupero delle acque meteoriche delle coperture per usi non pregiati;
- acque nere: dimensionamento della rete conformemente alle soluzioni concordate con l'Ente gestore;
- illuminazione esterna con impianti che minimizzino consumi e dispersione verso l'alto (LED);
- clima e impatto acustico: approfondimenti con relazioni specialistiche mirate, con particolare attenzione alle confinanti classi I;
- 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 2 kWp di fty a UI per il residenziale e 1 kWp/20 mq di superficie coperta per il terziario/commerciale. Gli edifici dovranno essere almeno in classe energetica B (ad esclusione della Biblioteca e del Polo Territoriale che dovranno essere realizzati in classe energetica A). E' in fase di valutazione l'opportunità di mettere a dimora oltre 700 essenze arboree nel Parco Ippocastani fuori comparto, il che compenserebbe le restanti emissioni di CO₂e. Sono ammissibili altre soluzioni equivalenti, che garantiscano l'impatto "zero" in termini di emissioni climalteranti (come da NTA del POC).

In fase di PRU 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 D.A.L. 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 PRU 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 PRU dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

PROGETTO IN VARIANTE

	mq	%
Superficie edificabile (Se), verde ecologico (Ve), ERS, viabilità	31.050	59,98% ST
Servizi e verde pubblico (SVp)	20.720	40,02% ST
TOTALE	51.770	100%

PO.2.1

Relazione illustrativa

1.2 SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC

[omissis...]

Relativamente alla tipologia b) inerente il Polo Funzionale 7, Polo Ospedaliero del Santa Maria Nuova, individuato nel PSC come Polo Funzionale esistente e consolidato, nonché alla tipologia c), che individua ambiti in cui sono già stati approvati, alla data di adozione del presente POC i relativi PRU e come tali disciplinati dalle norme del RUE vigente (art. 4.2.2 comma 6), ne consegue che tali PRU non necessitano di specifica programmazione nel POC, ma che vengono riportati ugualmente con una diversa simbologia nella Tav. PO.1.2, ai soli fini ricognitivi.

Per i seguenti PRU d'iniziativa pubblica il POC prevede specifiche varianti :

PRU IP-4 il Sistema Urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 Luglio, Piazza Prampolini: Programma di Riqualificazione Urbana approvato il 16/04/2009 con deliberazione di Consiglio Comunale PG 5716/93; che viene esteso alla ristrutturazione urbana del palazzo ex poste, oggetto di trasformazione in un'ottica di qualificazione complessiva dell'isolato tra via Sessi e la via Emilia, che comprende altresì palazzo Buseti, già oggetto di PRU. E' previsto un mix di usi residenziali e terziari. L'obiettivo è quello di rilanciare la promozione del patrimonio esistente incentivando la residenzialità, stimolando l'ammodernamento e la conversione delle attività esistenti attraverso nuove funzioni e progetti di valorizzazione e di riqualificazione dello spazio pubblico. E' ammesso un aumento di volumetria a fronte del riscontrato interesse pubblico.

PRU IP-6 Ospizio: a seguito di presentazione di variante sostanziale, in atti PG. n.372 del 07/01/2014, al PRU approvato con deliberazione di Consiglio Comunale PG 18745 del 09/10/2006, si è proceduto all'istruttoria della suddetta istanza. Le funzioni previste sono prevalentemente terziario-commerciali e di servizio. Obiettivo della variante è riconfigurare l'assetto fisico e funzionale dell'area. Le strategie ipotizzate sono il miglioramento delle connessioni con il centro storico, delle relazioni con il contesto e della qualità degli spazi aperti, la riqualificazione delle aree lungo la via Emilia e delle aree a parco pubblico a sud, l'ampliamento e il potenziamento delle strutture e dei servizi. In particolare, l'intervento prevede la realizzazione di ERS/opere pubbliche fuori comparto e di servizi quali biblioteca e polo territoriale. La superficie complessiva viene pressoché dimezzata rispetto a quella precedentemente prevista. Disciplina d'attuazione attraverso PUA di iniziativa pubblica

In fase attuativa dovranno essere rispettate le prescrizioni degli Enti come recepite dal documento di ValSAT/VAS.

[omissis...]

PO.3

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

[omissis...]

Art. 9 - Interventi e Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) di iniziativa pubblica e/o di interesse pubblico

[omissis...]

I PRU di cui al precedente comma 1 individuati come tipologia c) risultano già approvati alla data di adozione del presente POC e come tali disciplinati dalle norme del RUE vigente (art.4.2.2 comma 6) che prescrive di applicare le limitazioni agli usi previste nel PUA approvato fino alla data di scadenza della convenzione. Ne consegue che tali PRU non necessitano di specifica programmazione nel POC.

2. Per i seguenti PRU d'iniziativa pubblica: PRU IP-4 del Sistema Portante Piazza Della Vittoria, Piazza Martiri del 7 Luglio, Piazza Trampolini Programma di Riqualificazione Urbana approvato il 16/04/2009 con deliberazione di Consiglio Comunale PG 5716/93; PRU IP-6 Ospizio variante al Programma di Riqualificazione Urbana approvato con deliberazione di Consiglio Comunale PG 18745 del 09/10/2006.

PRU IP-4 Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri 7 luglio e Piazza Prampolini:, viene esteso alla ristrutturazione urbana del palazzo ex-Poste, oggetto di trasformazione in un'ottica di riqualificazione complessiva dell'isolato fra via Sessi e la via Emilia, che comprende altresì palazzo Busetti, già oggetto di PRU. E' previsto un mix di usi residenziali e terziari. Disciplina di attuazione attraverso PUA d'iniziativa pubblica secondo parametri e prescrizioni individuate nell'apposita scheda norma e con specifico accordo ex art. 18 LR 20/2000.

PRU IP-6 Ospizio: Le funzioni previste sono prevalentemente terziario-commerciali e di servizio. Disciplina di attuazione attraverso PUA d'iniziativa pubblica secondo parametri e prescrizioni individuate nell'apposita scheda norma e specifico accordo ex art. 18 LR 20/2000.

In fase attuativa dovranno essere rispettate le prescrizioni degli Enti come recepite dal documento di ValSAT/VAS.

3. Il POC individua due ambiti destinati all'attivazione di interventi per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale principalmente destinati ad incrementare l'offerta di residenza in affitto a prezzi calmierati:

- AUC3-3 Cella - ERS

– AUC3-4 Canali - ERS

4. Il POC individua per l'ambito **AR E-6 Bagno - via Cartesio** la ristrutturazione dell'immobile con possibilità di modifica dell'uso in atto per funzioni terziarie e di servizio.

Fino a quando, attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica o di interesse pubblico non viene definita la nuova destinazione dell'immobile all'interno degli usi previsti per funzioni terziarie e di servizio, di cui all'art. 1.6.1 delle NA del RUE, l'immobile rimane a destinazione per "servizi e attrezzature di interesse collettivo".

5. Ai sensi dell'art. 1.1.5 comma 5 delle NA del RUE, nelle aree cedute all'Amministrazione Comunale per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base di PUA approvati possono essere previsti usi differenti rispetto a quanto indicato in convenzione urbanistica, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza.

[omissis...]

PO.5

PO.5

Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici o di pubblico interesse



aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali (art. 3.2.1 NA RUE)



ambiti fluviali strategici e Cintura Verde (art. 3.6 NA PSC)



aree da destinarsi ad attrezzature e verde

esistenti

previsti

sistema dei parcheggi



interscambio modale / accesso alla città



scambiatori esterni / interni



attestamento e accesso diretto al Centro Storico



percorsi ciclabili



linea AV/AC Milano-Bologna e relativa stazione



linea ferroviaria RFI e relative stazioni



sistema ferroviario metropolitano FER/ACT e relative fermate



corridoi infrastrutturali di progetto del nuovo asse della Via Emilia Ovest

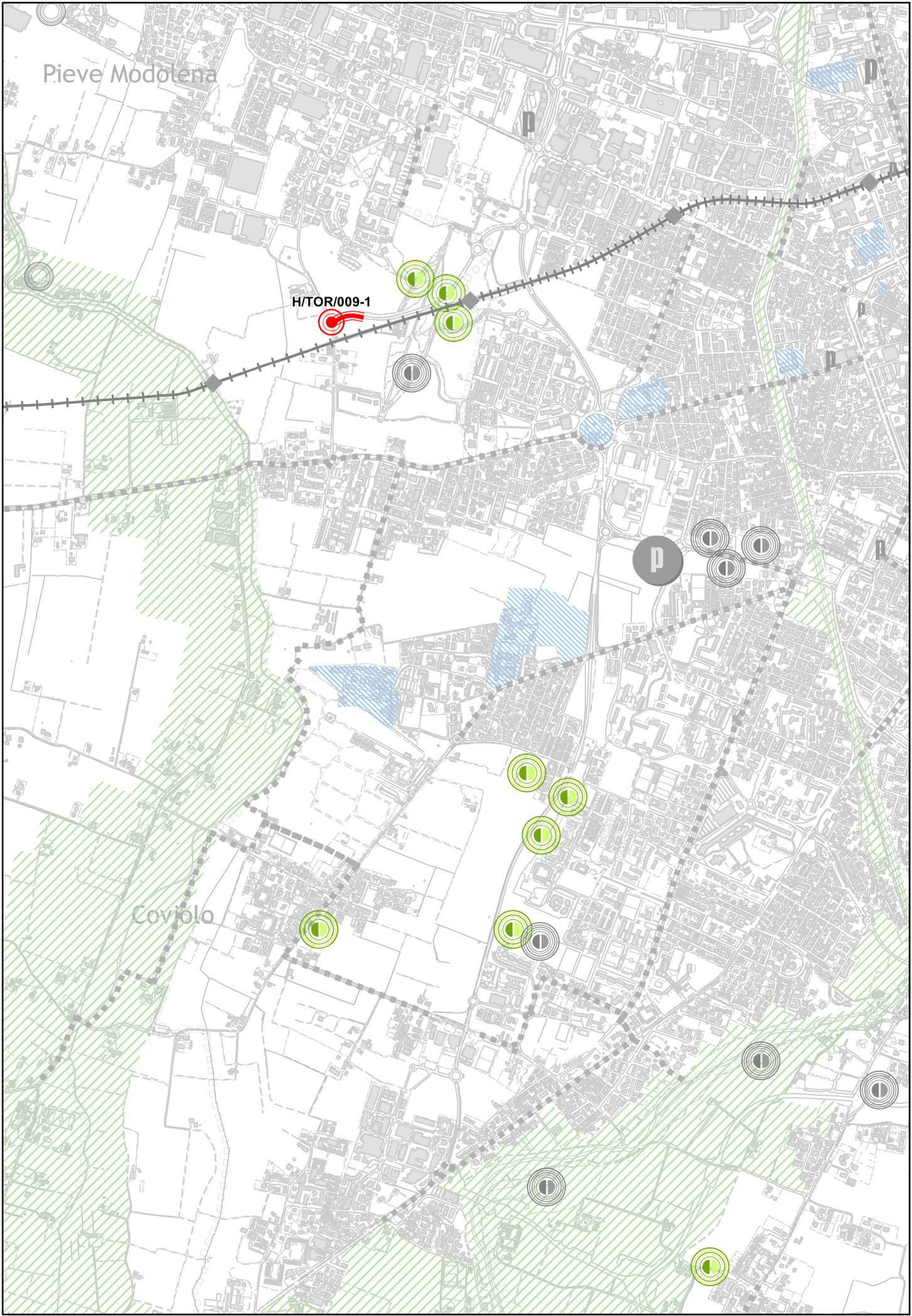
estratti in scala 1:20000

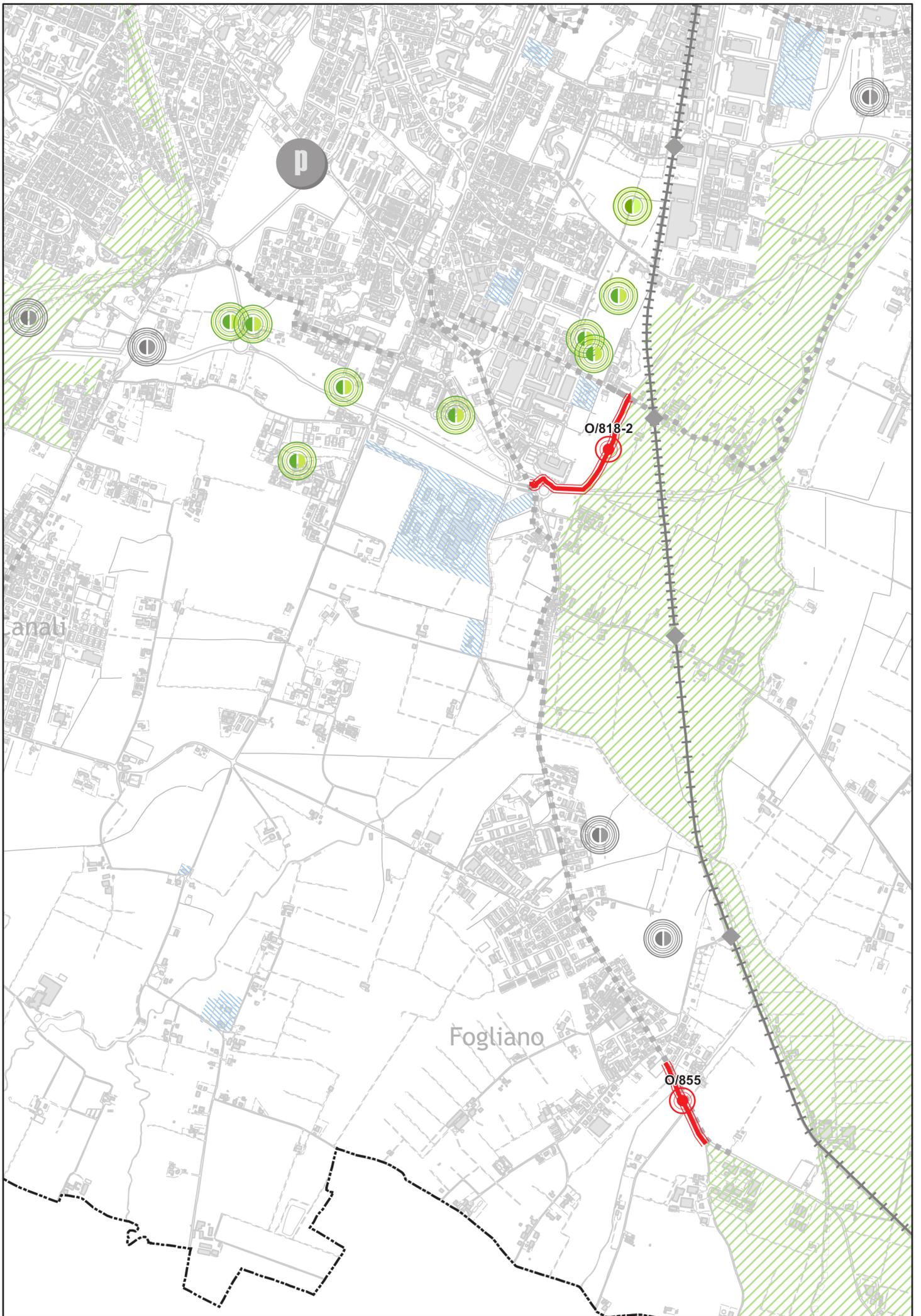
 opere per la cui realizzazione si appone il vincolo espropriativo

H/TOR/009-1 Collegamento via C. Teggi via F.lli Bandiera 1° stralcio

O/818-2 Cintura verde. Programma di rigenerazione paesaggistica dei Parchi fluviali Crostolo, Rodano e Modolena. 1° Stralcio Lotto 1B Parco del Rodano (da via Monti a via Martiri di Cervarolo)

O/855 Ciclovía Fogliano - dalla Chiesa a via Montanara lungo via Fermi





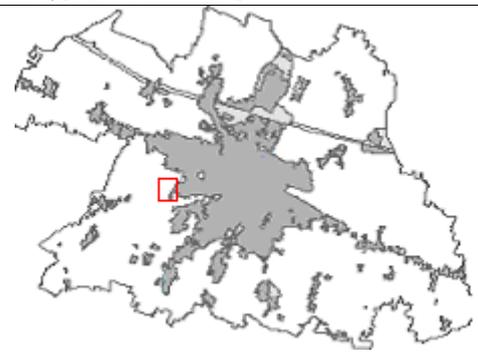
DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Teggi – Via F.lli Bandiera 1° stralcio (rotatoria Via F.lli Bandiera)

LOCALIZZAZIONE



INQUADRAMENTO



**PROGRAMMA TRIENNALE DELLE
OPERE PUBBLICHE 2013-2015**

CODICE INTERNO AMM.NE	
H/TOR/009-1	
TIPOLOGIA	
01	
CATEGORIA	
A0101	
ANNO DI PROGRAMMAZIONE	
2013	
STIMA DEI COSTI	
Totale	1.000.000,00
di cui da fin. priv.	0,00
di cui da altri Enti	0,00

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Costruzione di una strada di collegamento tra Via F.lli Bandiera e Via Teggi raccordata alla viabilità esistente con due rotatorie e con funzione di raccordo con la viabilità interna della nuova urbanizzazione di "Parco Ottavi". Il 1° stralcio consiste nella costruzione della rotatoria tra Via F.lli Bandiera e "Parco Ottavi".

TIPOLOGIA DI OPERA	
INTERVENTO PAESAGGISTICO	
SERVIZIO DI COMPETENZA	SERVIZI DI INGEGNERIA
PRINCIPALE SOGGETTO ATTUATORE	COMUNE DI REGGIO EMILIA
FASE PROGETTUALE	PROGETTO PRELIMINARE
APPROVATO CON	P.G.
VINCOLO ESPROPRIATIVO	SI
SCHEDE DI APPROFONDIMENTO	SI

NOTE E SPECIFICHE

--

DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Teggi – Via F.lli Bandiera 1°stra Icio (rotatoria Via F.lli Bandiera)

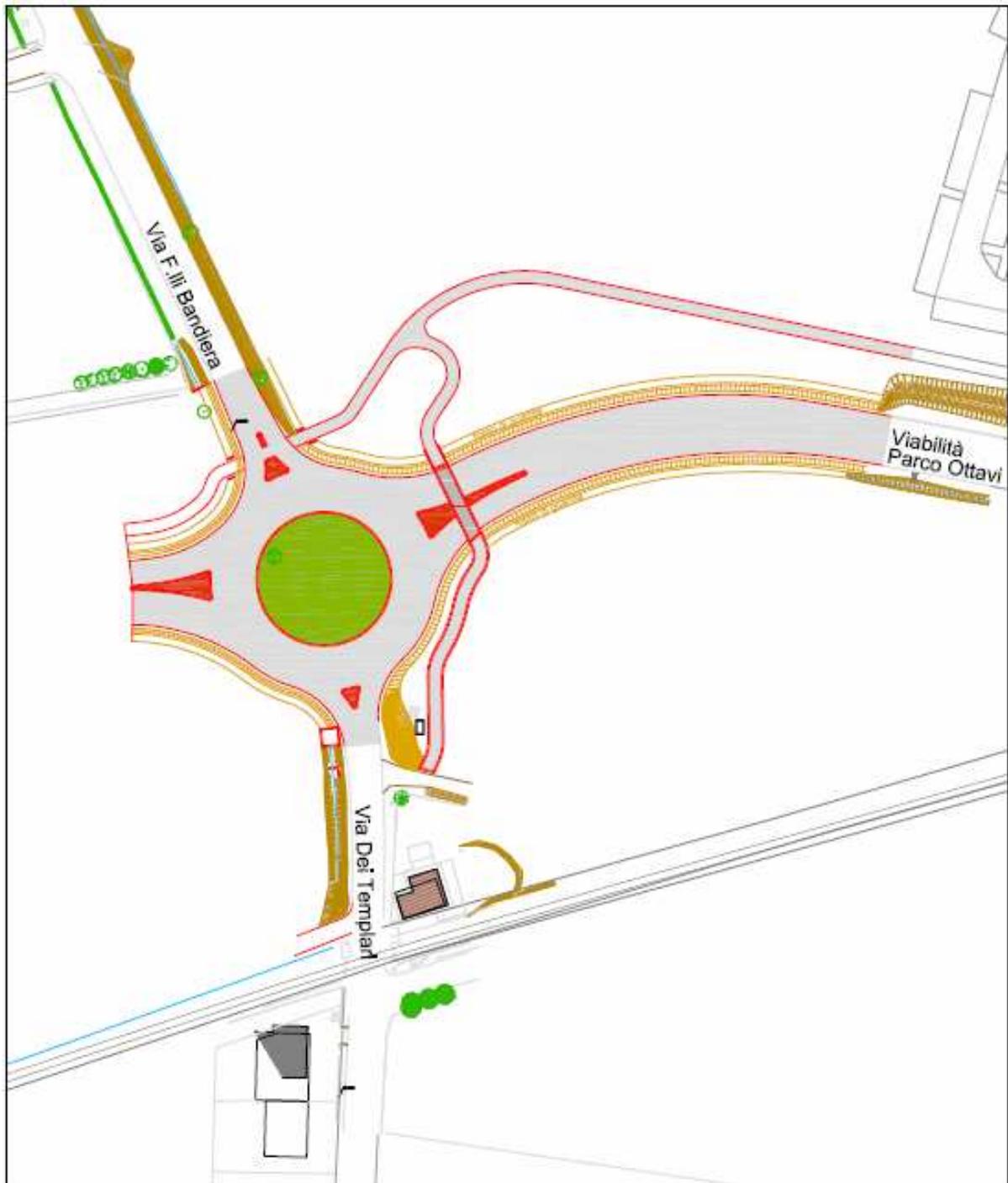
COROGRAFIA



DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Teggi – Via F.lli Bandiera 1°stra Icio (rotatoria Via F.lli Bandiera)

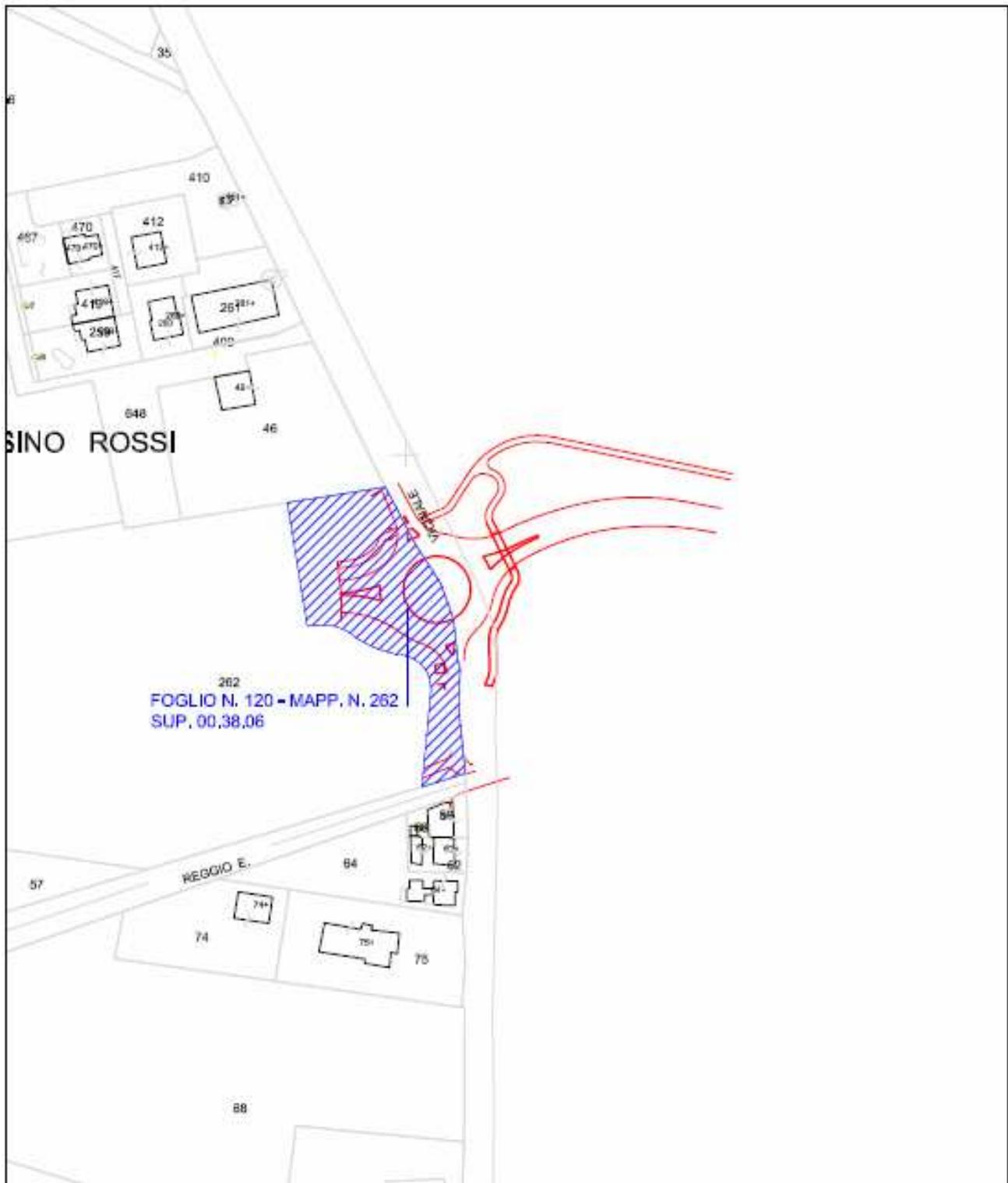
PLANIMETRIA PROGETTO



DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Teggi – Via F.lli Bandiera 1°stra Icio (rotatoria Via F.lli Bandiera)

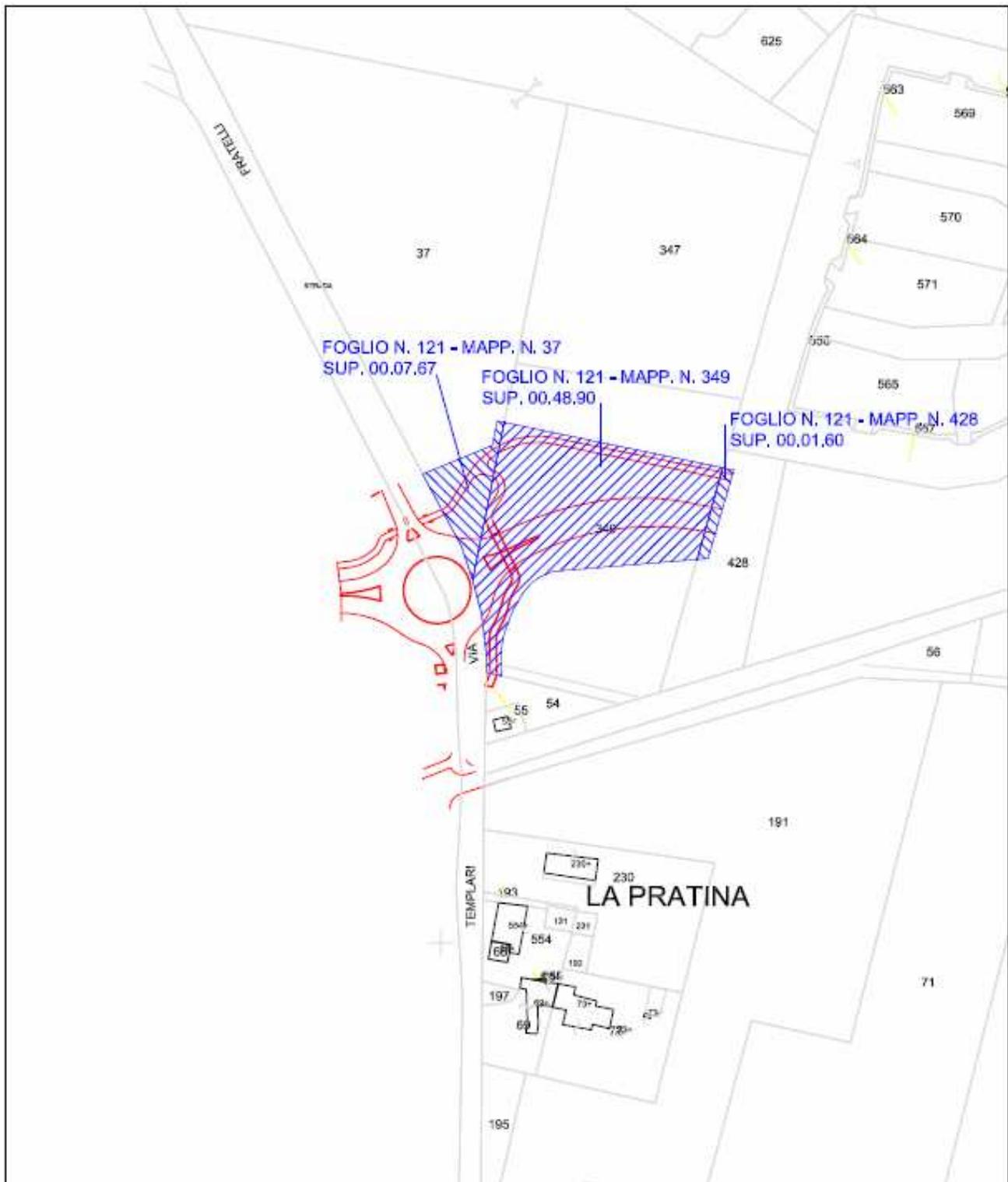
PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO N. 120



DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Teggi – Via F.lli Bandiera 1°stra Icio (rotatoria Via F.lli Bandiera)

PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO N. 121



Schede sintetiche degli interventi pubblici

DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Teggi – Via F.lli Bandiera 1°stra Icio (rotatoria Via F.lli Bandiera)

PIANO PARTICELLARE 1

N	Ditta	Foglio	Mapp	Sub Porz	Qualità	Cl	Sup totale	Sup. da acquisire
1	Società Semplice di Bruno Giacomino e Teodosio Mainini con sede in Reggio nell'Emila	120	262		Seminativo	2	23620	3806
2	Società Semplice di Bruno Giacomino e Teodosio Mainini con sede in Reggio nell'Emila	121	37		Semin Irrig	2	15929	767
3	Società Semplice di Bruno Giacomino e Teodosio Mainini con sede in Reggio nell'Emila	121	349	AA AB	Seminativo Semin Irrig	2 2	5586 5700	4890
4	Comune di Reggio Emilia	121	428		Seminativo	2	2441	160

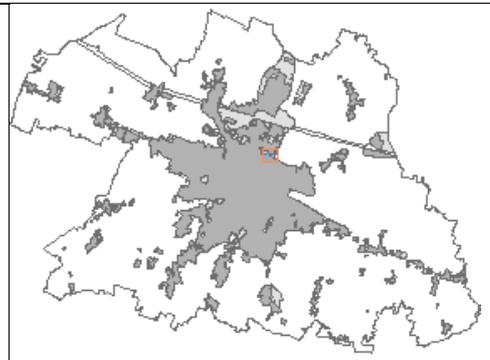
DENOMINAZIONE INTERVENTO

Cintura verde. Programma di rigenerazione paesaggistica dei Parchi fluviali Crostolo, Rodano e Modolena. 1° Stralcio – LOTTO 1B “Greenway del Rio Acqua Chiara da via Monti a via Martiri di Cervarolo”

LOCALIZZAZIONE



INQUADRAMENTO



PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2013-2015

CODICE INTERNO AMM.NE	
O/818-2	
TIPOLOGIA	
99	
CATEGORIA	
A0299	
ANNO DI PROGRAMMAZIONE	
2013	
STIMA DEI COSTI	
Totale	131.761,00
di cui da fin. priv.	0
di cui da altri Enti	0

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Costruzione del tratto di greenway in affiancamento al rio Acqua Chiara, che prosegue il percorso naturalistico esistente da via Monti a via Martiri di Cervarolo; riqualificazione del sottopasso esistente sotto via Martiri di Cervarolo e collegamento con i percorsi ciclabili esistenti nelle aree verdi allineate lungo la tangenziale sud-est.

TIPOLOGIA DI OPERA	connessioni - greenways		
INTERVENTO PAESAGGISTICO	CV – Parco del Rodano		
SERVIZIO DI COMPETENZA	Servizi di Ingegneria		
PRINCIPALE SOGGETTO ATTUATORE	Comune di Reggio Emilia		
FASE PROGETTUALE	Approvato il definitivo/esecutivo		
APPROVATO CON	PP con Delibera Giunta Comunale p.g. 29411 del 16/10/2013 Definitivo /esecutivo con determina del Servizio Ingegneria p.g. n°37740 del 12/12/2013	P.G.	37740/2013
VINCOLO ESPROPRIATIVO	SI		
SCHEDE DI APPROFONDIMENTO	SI		

NOTE E SPECIFICHE	Referenti Paradisi e Ferretti.
-------------------	--------------------------------

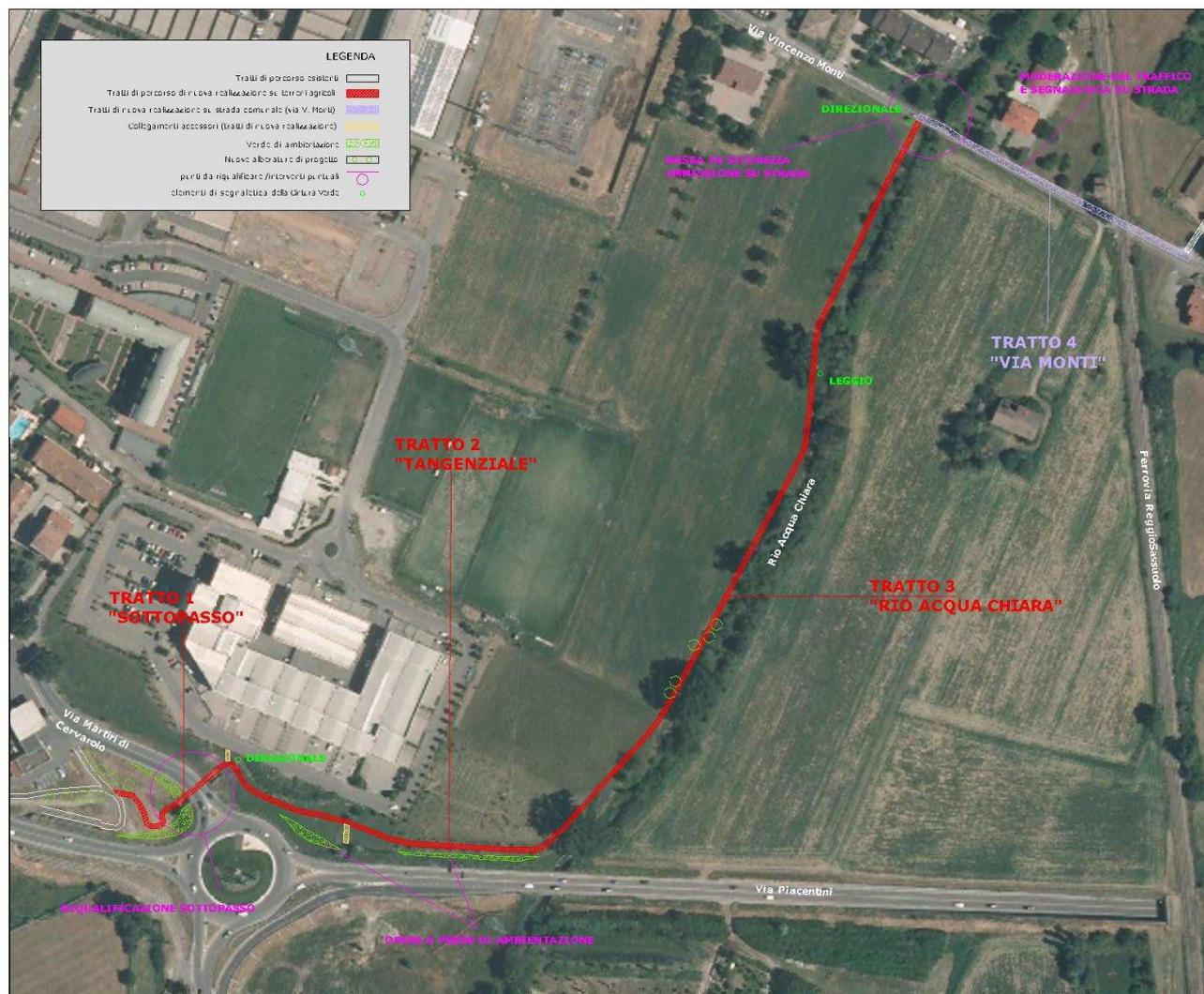
Cintura verde. Programma di rigenerazione paesaggistica dei Parchi fluviali Crostolo, Rodano e Modolena. 1° Stralcio – LOTTO 1B “Greenway del Rio Acqua Chiara da via Monti a via Martiri di Cervarolo”

COROGRAFIA



Cintura verde. Programma di rigenerazione paesaggistica dei Parchi fluviali Crostolo, Rodano e Modolena. 1° Stralcio – LOTTO 1B “Greenway del Rio Acqua Chiara da via Monti a via Martiri di Cervarolo”

PLANIMETRIA DI PROGETTO



Cintura verde. Programma di rigenerazione paesaggistica dei Parchi fluviali Crostolo, Rodano e Modolena. 1° Stralcio – LOTTO 1B “Greenway del Rio Acqua Chiara da via Monti a via Martiri di Cervarolo”

CATASTALE

FOGLIO 215



Schede sintetiche degli interventi pubblici

PIANO PARTICELLARE

N	Ditta	Fg	Mapp	Qualità	CI	Sup m2	Sup (da acquisire; in m2)
1	SUB2 - Credeleasing S.r.l. SUB3 – Dallari Carlo SUB4 – Snc Grafica il Punto SUB5 – Burani Cristina, Burani Giuseppe, Burani Pierpaolo, Cabassi Enza SUB6 e SUB7 – Burani Cristina, Burani Giuseppe, Burani Pierpaolo, Cabassi Enza, Codeluppi Laura, Prandi Giovanni SUB8 – Giberti Leila, Giberti Liliana, Tagliavini Maurizio SUB11 – Archer – Messori Snc SUB13 – La Venerabile Srl SUB14 – Banca Italease Spa SUB15 e SUB16– Srl Immobiliare Liguria SUB17 e SUB29 – Fin Eco Leasing Spa SUB18 – Autodemolizioni Croda Snc SUB19 – Quadrifoglio srl SUB22 – Fenice Pool srl SUB23 – Arca Snc SUB27 – Spa Privata Leasing SUB28 – Sil Engineering Srl SUB30 – Lottici Gabriele SUB32 – Immobiliare A.M. srl SUB33 – Ferrarini Davide SUB34 – Reggio Dati srl SUB35 – Marchi Tiziano srl SUB37, SUB38, SUB43 – Soc. resp. lim. Impref SUB41 e SUB42 – Ganassi Luciano SUB46 – Ferrari Maria Luisa, Gazzini Rita	215	523	Ente urbano		16573,00	197,00

	SUB47 e SUB48– Guido Ferri snc SUB50 – Fajeti Marta, Magnanini Alessandro, Magnanini Maria Carla SUB51 – David Silvano						
2	Immobiliare Garuda snc	215	1024	Semin. arborato	2	2.329	115,00
3	Immobiliare Garuda snc	215	1023	Semin. arborato	2	13.089	137,50
4	Mariani Cerati Gabriella Ovi Carla Terenziali Annamaria Terenziani Marialaura	215	115	Seminativo	2	23.766	750,00
5	Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale	215	119	Prato	U	1.975	1750.00 in concessione

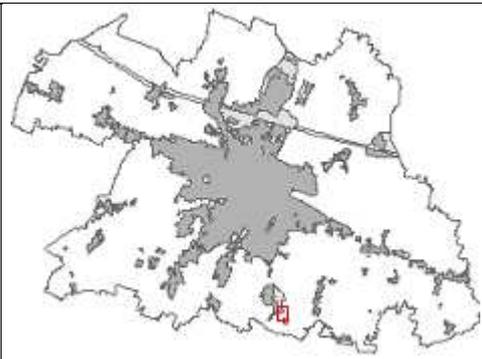
DENOMINAZIONE INTERVENTO

PROLUNGAMENTO DELLA PISTA CICLABILE DI FOGLIANO DAL LIMITE DEL CENTRO ABITATO A VIA MONTANARA

LOCALIZZAZIONE



INQUADRAMENTO



PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2013-2015

CODICE INTERNO AMM.NE	
O/855	
TIPOLOGIA	
01	
CATEGORIA	
A0101	
ANNO DI PROGRAMMAZIONE	
2013	
STIMA DEI COSTI	
Totale	140.000,00
di cui da fin. priv.	0,00
di cui da altri Enti	0,00

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Costruzione di un tratto di pista ciclabile di collegamento tra la fine della frazione di Fogliano a sud e Via Montanara

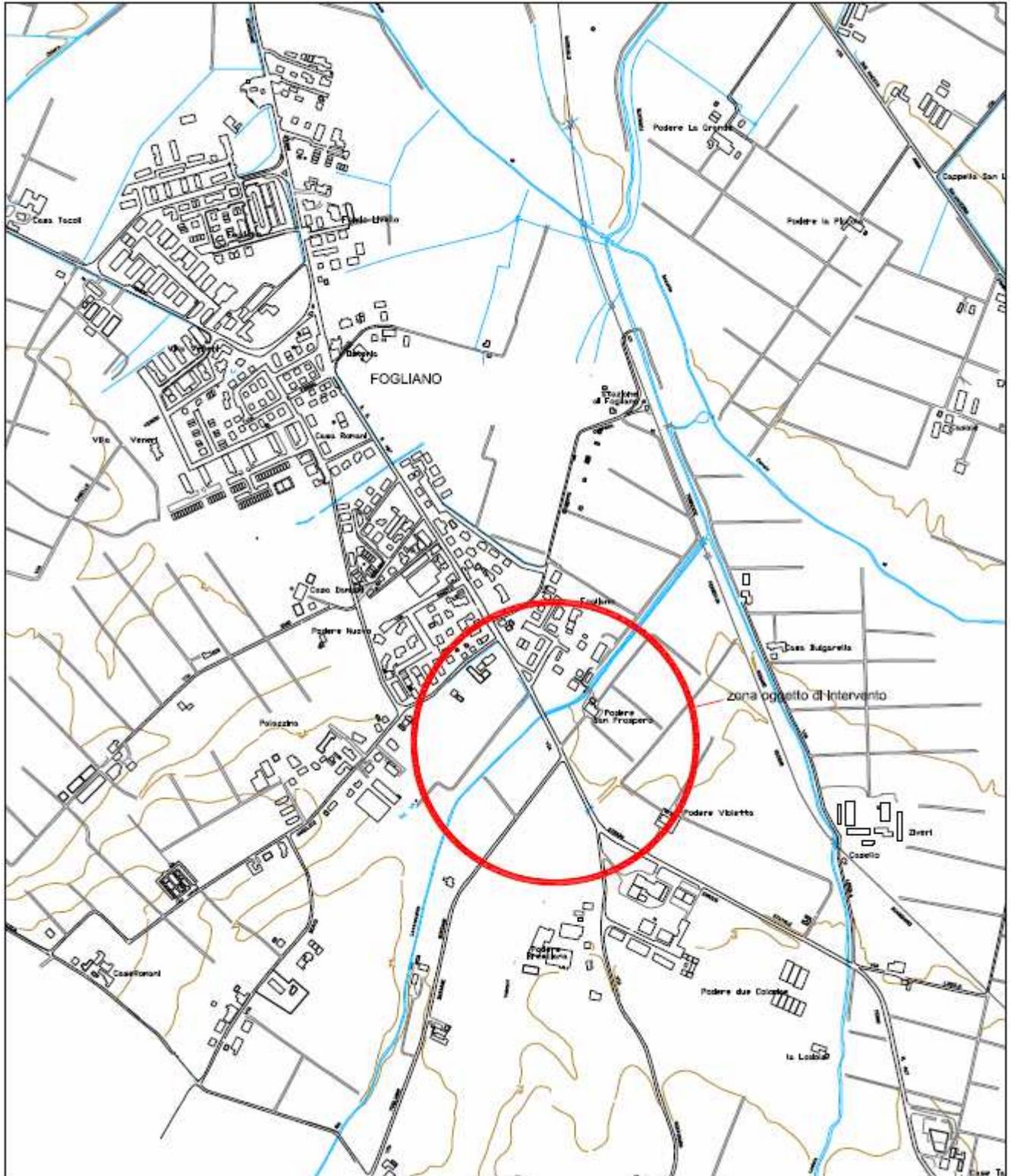
TIPOLOGIA DI OPERA		
INTERVENTO PAESAGGISTICO		
SERVIZIO DI COMPETENZA	SERVIZI DI INGEGNERIA	
PRINCIPALE SOGGETTO ATTUATORE	COMUNE DI REGGIO EMILIA	
FASE PROGETTUALE	STUDIO DI FATTIBILITA'	
APPROVATO CON		P.G.
VINCOLO ESPROPRIATIVO	SI	
SCHEDE DI APPROFONDIMENTO	SI	

NOTE E SPECIFICHE	
-------------------	--

Schede sintetiche degli interventi pubblici

PROLUNGAMENTO DELLA PISTA CICLABILE DI FOGLIANO DAL LIMITE DEL CENTRO ABITATO A VIA MONTANARA

COROGRAFIA



Schede sintetiche degli interventi pubblici

PROLUNGAMENTO DELLA PISTA CICLABILE DI FOGLIANO DAL LIMITE DEL CENTRO ABITATO A VIA MONTANARA

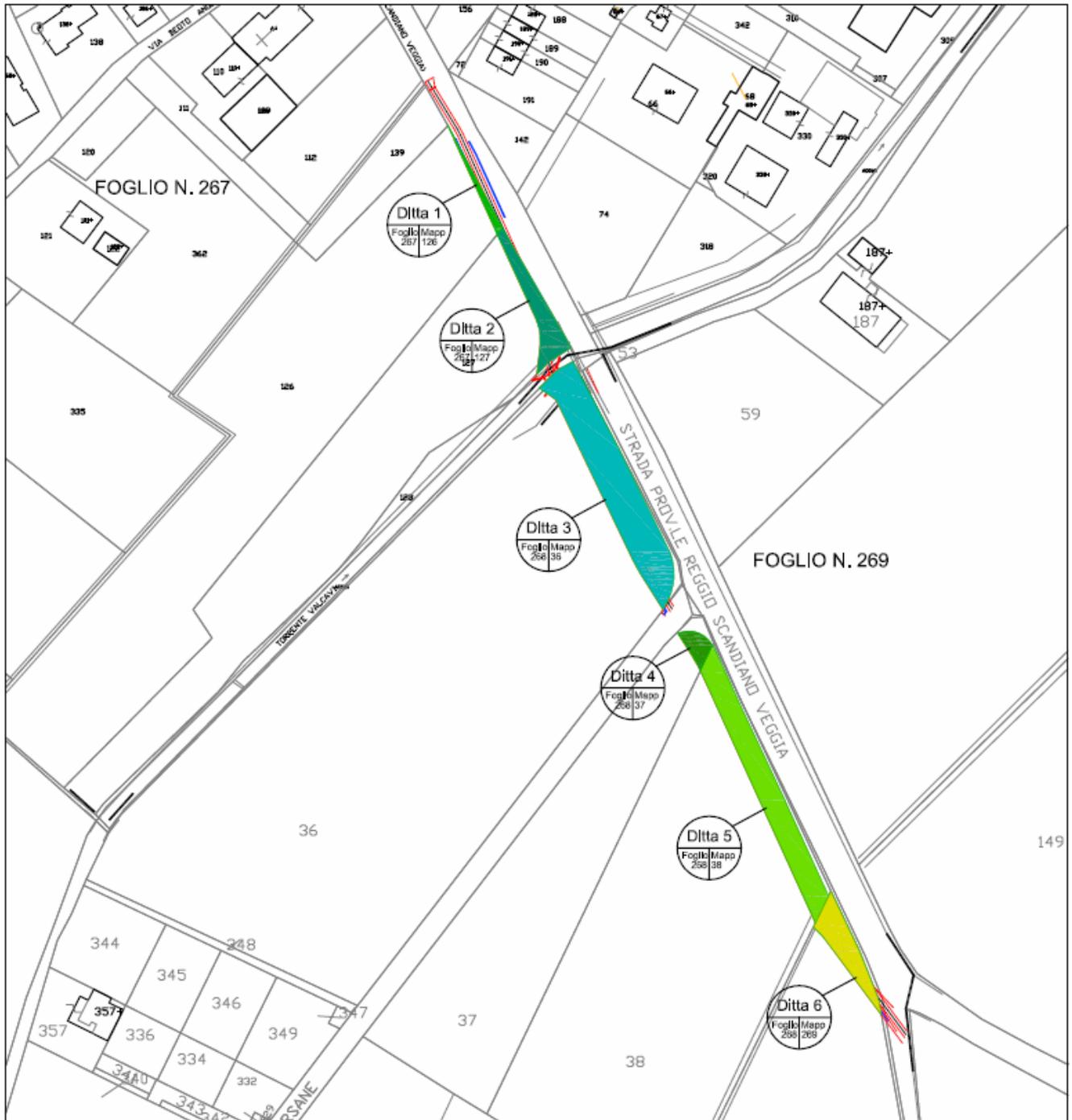
PLANIMETRIA DI PROGETTO



Schede sintetiche degli interventi pubblici

PROLUNGAMENTO DELLA PISTA CICLABILE DI FOGLIANO DAL LIMITE DEL CENTRO ABITATO A VIA MONTANARA

CATASTALE



Schede sintetiche degli interventi pubblici

PROLUNGAMENTO DELLA PISTA CICLABILE DI FOGLIANO DAL LIMITE DEL CENTRO ABITATO A VIA MONTANARA

PIANO PARTICELLARE

N	Ditta	Quota	Fg	Mapp	Sup
1	Strozzi Clarice	9/24	267	126	58
	Zanichelli Maria	9/24			
	Zanichelli Paolo	3/24			
	Zanichelli Roberto	3/24			
2	Strozzi Clarice	9/24	267	127	2.90
	Zanichelli Maria	9/24			
	Zanichelli Paolo	3/24			
	Zanichelli Roberto	3/24			
3	Govi Riccardo	1/2	268	36	11.17
	Saponaro Oronza	1/2			
4	Ente Veneri di Villa Fogliano	U.P.	268	37	87
5	Ente Veneri di Villa Fogliano	U.P.	268	38	8.13
6	Ente Veneri di Villa Fogliano	U.P.	268	269	2.86