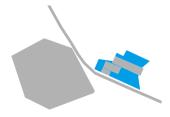


AREA REGGIANE PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini

PRU_IP-1a



elaborato 4

schema di convenzione urbanistica

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO Massimo Magnani

PROGETTO E COORDINAMENTO

Massimo Magnani

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Elisa Iori, Giovanna Vellani

Andrea Anceschi, Marco Bertani, Matilde Bianchi, Stella Ferrari, Maddalena Fortelli, Marina Parmiggiani, Anna Pratissoli, Anna Scuteri, Valeria Spinato, Mariapia Terenziani, Chiara Testoni

Art. 1 - PREMESSE

Le seguenti premesse costituiscono parte integrante, sostanziale e costitutiva della presente convenzione, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile la comune intenzione delle parti nella stipulazione del presente atto.

Il Piano Strutturale Comunale (approvato con D.C.C. n 5167/70 del 05/04/2011) individua all'art. 5.8 comma 2 delle NA, 7 poli funzionali ai sensi dell'art. A-15 della L.R. 20/2000, tra i quali il PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro IterModale (CIM) e ex Officine Reggiane".

Così come previsto dal comma 5 dell'art. 5.8 delle NA del PSC, lo sviluppo dei poli funzionali è definito dai relativi accordi territoriali e gli interventi sono programmati in sede di POC, anche per fasi successive sulla base di uno schema progettuale guida.

In particolare il PF-4 è stato oggetto di accordo territoriale sottoscritto tra Comune di Reggio Emilia e Provincia (D.G.P n. 63 del 01/03/2011), ed è parte integrante del PSC approvato, che individua il PF-4 quale polo funzionale di potenziamento, riqualificazione e connessione fra l'Area Nord, il quartiere di Santa Croce, il Centro Internazionale Loris Malaguzzi, il Campo Volo nonché quale elemento di relazione urbana e spaziale con l'area a sud della Stazione storica, il Campus Universitario di San Lazzaro ed il Centro Storico.

Il Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale approvato in data 18/04/2011 con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 5168/75 conferma la strategia prevista per l'Area Nord individuata nel relativo Masterplan per trasformare l'Area Reggiane" nel "Parco della conoscenza, innovazione, creatività".

Successivamente con delibera di Giunta Comunale n. 20055/285 del 15/11/2011 è stato approvato il Documento Programmatico per la Qualità Urbana dell'Area Reggiane in funzione di quanto disposto dall'articolo 41 della legge regionale 20/2000, dell'articolo 1 comma ter della medesima legge regionale n. 20/2000 e dell'articolo 4.6 delle NA del PSC, dove si prevede che, nelle more della approvazione del POC, le previsioni dell'Ambito di Riqualificazione "Reggio Est" di cui al capoverso 58.04.05 del comma 58.04 dell'articolo 58 delle NTA del PRG 2001 possono trovare attuazione tramite approvazione di un PRU, nei limiti in cui questo non si ponga in contrasto con le cogenti norme previste dal PSC e dall'Accordo Territoriale per il PF-4.

In data17/03/2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 9170/52 è stato approvato il primo POC (Piano Operativo Comunale) che individua all'interno dell'elaborato P.O.1.2 DPQU-Programmi di Riqualificazione Urbana, il PRU_IP-1 S.Croce-area Reggiane, procedimento in itinere avviato con l'approvazione del DPQU di cui alla D.G.C. n. 20055/285.

Ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 03 luglio 1998 n. 19 e del DM 21 dicembre 1994, è stato concluso Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e

dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 tra il Comune e Iren Rinnovabili s.p.a. avente ad oggetto principale la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni individuati come funzionali alla attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana degli edifici, delle aree, delle opere pubbliche e private, ubicati nell'ambito di Riqualificazione "Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane", in conformità a quanto previsto dal Contratto di valorizzazione Urbana (CVU) e dal Finanziamento DUP nonché a quanto verrà disposto dal Consiglio Comunale mediante le deliberazioni di competenza.

L'accordo definisce le forme della collaborazione in Partenariato Pubblico Privato tra il Comune e Iren Rinnovabili per attuazione del Piano Nazionale delle Città e dell'Obiettivo 10 del DUP nel più vasto contesto della predisposizione, approvazione e successiva attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana "Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico di Viale Ramazzini", fruendo del Finanziamento CVU, del Finanziamento DUP e delle risorse patrimoniali e finanziarie messe a disposizione dell'Intervento da Iren Rinnovabili quale promissaria acquirente e futura proprietaria degli Immobili compresi nel Comparto del PRU. L'accordo attesta la natura prioritaria dell'interesse pubblico perseguito con la attuazione dell'Intervento e la valenza strategica della riqualificazione dell'Area Reggiane nell'ambito della più vasta azione di rigenerazione dell'Area Nord; definisce le cadenze procedimentali previste per la conduzione delle fasi inerenti la elaborazione e la approvazione dei progetti dell'Intervento nonché per la approvazione degli strumenti di programmazione e pianificazione.

Gli interventi di riqualificazione e rigenerazione hanno ad oggetto sia opere pubbliche che opere private di interesse pubblico ai sensi dell'articolo 5 comma 4 della legge regionale 03 luglio 1998 n. 19, in particolare:

- a) riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini;
- b) riqualificazione e trasformazione di Piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza Innovazione Creatività;
- c) riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 18 nell'area delle Ex Officine Meccaniche Reggiane;
- d) riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 17 nell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane.

Al fine di perseguire gli obiettivi di carattere urbanistico, edilizio e sociale definiti dalla L.R.n 19/98 nonché dal PSC approvato, è stato individuato il sub-ambito di riqualificazione "Area Reggiane" il cui recupero è normato da programmi di riqualificazione urbana da attuarsi per stralci funzionali.

Il perimetro del sub-ambito non si estende alla totalità delle aree inserite nel polo funzionale 4 "stazione ferroviaria, centro intermodale (CIM) e ex officine Reggiane" del PSC e nel PRU_IP-1 S.Croce-area Reggiane del POC, ma soltanto ad una parte di essi, in conformità a quanto

consentito dagli articoli 1 e 4 della legge regionale 03.07.1998 n 19, nonchè dall'art. 5.8 comma 4 delle NA del PSC.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana del comparto denominato "Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane. Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini", in acronimo PRU_IP-1a, relativo al primo stralcio attuativo del sub-ambito Area Reggiane, relativo alle aree censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia elencate nella seguente tabella.

Elenco delle particelle ricomprese nel PRU_IP-1a e relativi dati catastali

Dati catastali derivati da visure per immobile: situazione degli atti informatizzati al 20 maggio 2014

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	TIPO	SUPERFICIE o CONSISTENZA CATASTALE (mq)	QUOTA PROPRIETA	CODICE FISCALE	DENOMINA ZIONE PROPRIETA RIO
127	parte		Area stradale	ND		•	Aree pubbliche senza identificativo catastale
128	149		Area urbana	440	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
128	156		Area urbana	743	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare srl
128	161p		Terreni	3.850	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
128	180		Terreni	11.398	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare srl - Ente Urbano
128	parte		Area stradale	ND	•		Aree pubbliche senza identificativo catastale
	,	3	Fabbricati	ND	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
		7	Fabbricati	1.209	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
434		8	Fabbricati	674	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	22	9	Fabbricati	357	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
		10	Fabbricati	5.831	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
		11	Fabbricati	2.002	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	25	4	Fabbricati	ND	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare srl
136	26	4	Fabbricati	ND	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare srl
136	27	4	Fabbricati	ND	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare srl
136	39p		Area urbana	177	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	40	4	Fabbricati	ND	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare srl
136	41	4	Fabbricati	ND	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare srl
136	51		Terreni	35	•	•	Ente Urbano
136	59p		Area urbana	4,132	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	60		Area urbana	77	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	62		Area urbana	313	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	63		Area urbana	265	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	64		Area urbana	33	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	65p	1	Area urbana	47.877	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	66		Area urbana	233	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	79		Area urbana	149	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	82		Terreni	361	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare srl - Ente Urbani
138	parte		Area stradale	ND			Aree pubbliche senza identificativo catastale

[&]quot;p": identifica le particelle catastali ricomprese parzialmente nel perimetro. Le superfici riportate invece sono riferite all'intera particella

[&]quot;ND": dato non riportato in visura

La redazione del Programma di Riqualificazione Urbana di iniziativa pubblica "PRU_IP-1a" è disciplinata dalla legge regionale 03.07.1998 n 19, dalla legge regionale 24.03.2000 n 20; dall'art. 5.8 delle NA del PSC, dall'Accordo Territoriale, dall'Accordo Territoriale Integrativo e dall'art. 9 delle NA del POC, nonché, per quanto attiene le intese di PPP raggiunte con il proprietario delle aree private del Comparto, dagli Atti di Accordo con questo stipulati, dall'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241, dall'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20, dall'articolo 3 comma 2, dall'articolo 5 e dall'articolo 6 della legge regionale 03 luglio 1998 n. 19.

Il Comune, nel perseguimento degli obiettivi e delle finalità definiti nonché in attuazione di quanto previsto dagli Atti di Accordo, inserisce il PRU del comparto in oggetto nella programmazione del vigente POC, apportando le modifiche normative e cartografiche conseguenti.

Il Comune e il Soggetto Attuatore danno atto e dichiarano, ad ogni effetto, che gli Atti di Accordo costitutivi di rapporto di PPP funzionale all'attuazione del Comparto PRU_IP-1a nonché gli elaborati e gli atti tutti ad essi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati e trascritti quale elemento integrante e costitutivo della presente Convenzione, disciplinano gli interventi da attuarsi all'interno del Comparto PRU_IP-1a e prevalgono, ad ogni effetto, sulle disposizioni eventualmente contrastanti che dovessero essere contenute nella presente Convenzione e negli ulteriori elaborati costitutivi del PRU. Per quanto non disciplinato dall'Atto di Accordo, e dai relativi allegati troveranno applicazione le disposizioni contenute negli ulteriori elaborati costitutivi del PRU. Parte degli impegni contenuti nell'Atto di Accordo viene testualmente riprodotta o specificamente richiamata dalla presente Convenzione, fermo restando che quanto non costituisce oggetto di riproduzione o specifico richiamo nel testo della presente Convenzione conserva comunque integrale efficacia tra le Parti e non potrà in alcun caso essere considerato oggetto di abbandono o decadenza.

Art. 3 - PRINCIPALI CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Il PRU è regolato dai seguenti indici e parametri:

- Diritto edificatorio (De) DE= 0,4 mq/mq di St

- Ripartizione funzionale: SVp = 25% St

- Indice arboreo: A = 30 alberi/ha

- Indice arbustivo: Ar = 40 arbusti/ha

L'indice arboreo-arbustivo potrà essere derogato in fase di progetto esecutivo in coordinamento con il progetto di bonifica ambientale dell'area. La dotazione di alberi potrà essere in parte assolta con una pari dotazione di arbusti.

Con specifico riferimento alle superfici destinate a piazze o spazi all'aperto fruibili da parte della collettività, in fase di progetto esecutivo, in coordinamento con il progetto di bonifica

ambientale dell'area, si provvederà a garantirne, attraverso l'impiego delle tecnologie oggi disponibili, la sicurezza e la rispondenza alle vigenti normative, in relazione a tali usi pubblici, in termini di protezione da agenti inquinanti oggi presenti nei terreni.

In considerazione della destinazione a vocazione terziaria/produttiva del comparto viene pertanto garantita la permeabilità dei suoli esistente nello stralcio di Piazzale Europa, mentre viene derogato il parametro relativo alla permeabilità dei suoli nelle restanti aree.

La realizzazione di quota parte di dotazione di opere di U1 e U2 eccedente lo standard minimo sarà funzionale alla dotazione complessiva di U1 e U2 per l'intero ambito ovvero per gli stralci attuattivi successivi.

La seguente tabella definisce il dimensionamento del PRU in rapporto ai parametri urbanistici ed edilizi:

Superficie territoriale (St)		102.814 (*)
Diritto edificatorio (DE)	0,4 mq/mq di St	41.126
Sc prevista in attuazione PRU_IP-1a		12.523
Su T01 da ricollocare all'interno del sub_ambito		4.350
Svp	25% St	25.704
Svp PRU_IP-1a		35.660
Svp T01 (tecnopolo)		7.069
Svp CIM		12.889
Indice arboreo A	30 alberi/ha	
Indice arbustivo Ar	40 alberi/ha	

(*) Di cui 7.069 mq afferenti al Tecnopolo, oggetto di ultimato intervento eseguito in anticipazione del PRU Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, la quantificazione relativa è stata effettuata ipotizzando esclusivamente funzioni terziario-direzionali trattandosi di usi di maggior impatto. Nel caso venissero introdotti usi produttivo/manufatturieri, la eventuale dotazione in eccesso sarà funzionale agli stralci successivi del sub-ambito.

Le dotazioni minime di parcheggi risultano quindi così articolate:

P2: 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.6 NA del RUE)

P1:1 p.a ogni 70 mg Su (art. 3.1.5 NA del RUE)

proprietà	destinazioni	Su mq	Parcheggi pubblici (P2)	Parcheggi privati	totale
Capannone 17	Usi direzionali/ter ziari (art)	3.245	52 p.a per una st di 1.298 mq	46 p.a per una st di 1.150 mq	2.448 mq
Capannone 18	Usi direzionali/ter ziari (art)	7.038	112 p.a per una st di 2.815 mq	101 p.a per una st di 2.525 mq	5.340 mq
totale		10.283	164 p.a per una st di 4.113 mq	147 p.a per una st di 3.675 mq	7.788 mq

In sede esecutiva sono ammesse modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione, se necessarie ad una loro migliore funzionalità.

Dette modifiche, laddove non incidano sulla quantità delle aree, ovvero non determinino sostanziali innovazioni del progetto urbanistico, non sono considerate varianti al PRU.

Qualora fosse necessario incrementare le aree destinate a parcheggio, per effetto di cambi di destinazione d'uso che comportino incremento dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P2, questi potranno essere realizzati, oltre che in aree di U1, all'interno della superficie edificabile Se ed all'interno del verde privato e assoggettati alla disciplina dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P2, ovvero monetizzati. E' comunque ammissibile una riduzione dei parcheggi pubblici (per un max del 30 %) in caso di coesistenza di attività che presentino un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio garantendo comunque standard di parcheggio di adeguata funzionalità.

Destinazioni d'uso

Il piano stabilisce le funzioni da insediare con quota del 100% per usi terziari, culturali e di servizio.

In particolare:

- funzioni terziarie, culturali e di servizio 100% (NA RUE art. 1.6.1 b): b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b10.1 limitatamente alle attività di interesse collettivo di tipo civile, b10.3, b10.4, b16 limitatamente ad attività di formazione e ricerca e previa individuazione dei relativi standards di parcheggio.

E' consentito, in fase di progettazione definitiva degli interventi edilizi, modificare tali funzioni, introducendo usi produttivi-manufatturieri, fino al 30 % massimo della Sc, fermo restando il reperimento degli standard di parcheggio (anche attraverso eventuale monetizzazione) e Svp.

In particolare:

funzioni produttive manifatturiere max 30% (NA RUE art. 1.6.1 c): c1,c3.

Le modifiche di cui sopra non rappresentano variante al PRU; dovrà comunque essere riverificata la quantità dei parcheggi P2 e P1 per procedere ad una loro eventuale integrazione e/o ripartizione nei successivi stralci attuativi del sub-ambito di riqualificazione "Area Reggiane".

Art. 4 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Gli oneri a carico del Soggetto Attuatore per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana di iniziativa pubblica di cui trattasi consistono, in via generale e salva ogni miglior definizione convenzionale (da ritenersi ad ogni effetto prevalente sulle disposizioni della presente convenzione) che sia contenuta in Atti di Accordo stipulati dal Comune ai sensi dell'articolo 3 comma 2, dell'articolo 5 e dell'articolo 6 comma 2 della legge regionale 03 luglio 1998 n. 19, dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge

regionale 24 marzo 2000 n. 20, ovvero che sia contenuta negli atti costitutivi dello strumento attuativo di cui all'articolo 6 della legge regionale 03 luglio 1998 n. 19:

- a) nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia e/o iscrizione di diritto di uso pubblico, o monetizzazione, delle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- b) nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia e/o iscrizione di diritto di uso pubblico, delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi o a dotazioni ecologiche e ambientali;
- c) nella realizzazione delle dotazioni territoriali per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti all'interno del comparto;
- d) nell'assunzione di costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnicoamministrativo di realizzazione delle dotazioni territoriali, di competenza dell'Amministrazione Comunale:
- e) nella realizzazione di Servizi/ Verde pubblico (SVp) o monetizzazione equivalente;
- f) nell'assunzione degli oneri di urbanizzazione primaria e degli oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura dovuta ai sensi della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15 e relativi provvedimenti attuativi;
- g) nell'assunzione degli oneri relativi al contributo monetario per la realizzazione di ERS/sostegno al piccolo commercio afferente la programmazione delle funzioni produttive/terziarie/commerciali individuate in fase di progettazione esecutiva degli interventi edilizi, nella misura dovuta ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 11867/62 del 10/04/2013.
- h) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie.

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

Art. 5 - CESSIONE GRATUITA E/O COSTITUZIONE DI DIRITTO DI USO PUBBLICO DELLE AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI. MONETIZZAZIONE.

Art. 5.1 - Cessione delle Aree.

Il Soggetto Attuatore, proprietario delle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture per
l'urbanizzazione degli insediamenti del Programma di Riqualificazione Urbana di cui alla presente
convenzione, si obbliga a cedere, al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le aree destinate
alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e in particolare
quelle allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio con i mappali
estesi mq come da tipo di frazionamento n del e
identificate nella Tav allegata al Programma di Riqualificazione Urbana.

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

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

La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

anche fiscali in genere.
Art. 5.2 - Costituzione di diritto di uso pubblico
In alternativa alla cessione delle aree o di parte delle stesse, è prevista, conformemente al
parere dei competenti Uffici Comunali, formulato in sede di Conferenza dei Servizi, che il
Soggetto Attuatore, costituisca diritto di uso pubblico sulle aree censite al N.C.E.U. del Comune
di Reggio Emilia al fg. n°, mapp. Nn°
In tal caso, l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree e delle
opere che sulle stesse verranno realizzate rimarranno a carico del Soggetto Attuatore e i suoi
aventi causa, il quale si obbliga altresì a riportare per esteso detto onere, in tutti gli atti di
vendita delle aree ricomprese nel comparto.
Art. 5.3 - Monetizzazione delle dotazioni di parcheggi pubblici a diretto servizio
dell'insediamento (P2)
Le aree per dotazioni di parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento P2 che
competono al comparto e che non vengono realizzate, assommano a complessivi mq
Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro al metro quadro, così come
previsto dagli appositi provvedimenti.
Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree, risulta essere il
seguente:
mq x Euro/mq = Euro (Euro).
La suddetta somma di Euro (Euro) deve essere corrisposta
contestualmente alla stipula della presente convenzione, a titolo di monetizzazione, in luogo
della realizzazione delle aree destinate a P2.
Art 4 CESSIONE CDATINITA E/O ASSEDVIMENTO AD USO DUBBLICO DELLE ADEE DESTINATE
Art. 6 - CESSIONE GRATUITA E/O ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE DESTINATE
ALLA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI
Art. 6.1 - Cessione delle Aree
Il Soggetto Attuatore cede al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le aree destinate alla
realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio
Emilia sul foglio con i mappali estesi mq come dal tipo di
frazionamento n del

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

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

La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

Art. 6.2 - Costituzione di diritto di uso pubblico

In alternativa alla cessione delle aree o di parte delle stesse, è prevista, conformemente al parere dei competenti Uffici Comunali, formulato in sede di Conferenza dei Servizi, che il Soggetto Attuatore costituisca diritto di uso pubblico sulle aree censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia al fg. n°_____, mapp. Nn°______.

In tal caso, l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree e delle opere che sulle stesse verranno realizzate rimarrà a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa, i quali si obbligano altresì a riportare per esteso detto onere in tutti gli atti di vendita che interesseranno le aree ricomprese nel comparto.

Art. 7 - REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti interne al comparto:

- 1. parcheggi, strade, marciapiedi, piste ciclopedonali;
- 2. gasdotto e acquedotto, ed eventuali altre reti tecnologiche;
- 3. linee elettriche e telefoniche;
- 4. fognature;
- 5. illuminazione pubblica;
- 6. attrezzatura a verde.
- 7. altro (teleriscaldamento, cablaggio, vasche per il recupero acque piovane e loro manutenzione, ecc.).

Qualora il costo di realizzazione di dette opere fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, sarà dovuto il relativo conguaglio.

E' riconosciuta inoltre al Comune, nell'ambito della presente convenzione, la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione al Soggetto Attuatore e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di Programma di

Riqualificazione Urbana. Ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende speciali. In tale ipotesi detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori.

La progettazione esecutiva dovrà essere redatta secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa sui LL.PP. (cd. "Codice degli Appalti"), in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli uffici tecnici comunali, anche in relazione al contesto generale dell'intervento e dei programmi dell'Amministrazione Comunale.

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezzario della Camera di Commercio di Reggio Emilia.

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

I Soggetti Attuatori dovranno provvedere a consegnare, su supporto informatico, secondo le modalità che l'Amministrazione Comunale indicherà, il progetto esecutivo delle infrastrutture e una volta terminato l'intervento, dovranno produrre all'Amministrazione Comunale, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere "come costruite".

Art. 8 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Le caratteristiche tecniche delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole del Programma di Riqualificazione Urbana, ai rispettivi disciplinari tecnici, nonché a quanto stabilito dalle "Prescrizioni per la realizzazione delle opere di U1" e dal "Capitolato Speciale d'Appalto - Specifiche tecniche prestazionali per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria" del Comune di Reggio Emilia.

Art. 9 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Le Parti danno atto e dichiarano che ogni intervento attuativo da realizzarsi all'interno del comparto dovrà essere preceduto dall'integrale attuazione, in parte qua, di quanto previsto dal piano di caratterizzazione e dal progetto di bonifica dell'area approvati dall'Ente competente. Ogni attività dovrà essere svolta nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 239 e seguenti del d.lgs. 152/2006, con particolare anche se non esclusivo riferimento alla procedura di cui all'articolo 242 del d.lgs. 152/2006.

Data attuazione in parte qua alle previsioni del piano di caratterizzazione e del progetto di bonifica, anticipatamente o contestualmente alla realizzazione degli interventi in progetto saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, le seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: strade, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche, ecc..

E' possibile la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti per stralci funzionali, che dovranno essere individuati nel progetto.

Nel titolo abilitante alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, potranno essere indicati tempi più lunghi per l'ultimazione dei relativi lavori, rispetto ai previsti tre anni, tempi che dovranno comunque essere concordati con i competenti Uffici Comunali.

All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete, l'anticipata realizzazione di una o più tra le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e nel relativo titolo abilitativo.

Art. 10 - REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.

In sede di presentazione del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sarà nominato un "Responsabile dell'Intervento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione" scelto fra i tecnici dell'Amministrazione Comunale, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica e all'approvazione del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse.

Tale Responsabile terrà i contatti con i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori , fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativi delle opere .

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato all'interno dei competenti Uffici Comunali.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitante alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, dovrà contenere anche il nominativo del "Responsabile Coordinatore alla Sicurezza", nominato a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore e i suoi successori, sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire, al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore, ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso dell'opera compete al Collaudatore, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo non autorizzate dall'Amministrazione.

In caso di realizzazione di opere in cemento armato la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai concessionari.

Previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, al fine del rilascio dell'agibilità di parte dei fabbricati, potrà essere rilasciato il collaudo parziale, da parte del Collaudatore stesso, finalizzato alla verifica della funzionalità delle infrastrutture di pertinenza dei fabbricati di cui viene richiesta l'agibilità.

Il collaudo definitivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 6 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle infrastrutture medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle relative a Servizi/ Verde pubblico (SVp) meglio specificato al seguente Art. 12, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo e comunque entro 1 anno dalla suddetta comunicazione di ultimazione dei lavori qualora questi non siano stati contestati.

La manutenzione di dette opere, resterà a carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il Soggetto Attuatore è tenuto, in favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668, 1669 c.c. entro i limiti ivi contenuti.

Art. 11 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

Il Soggetto Attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, dovrà corrispondere al Comune una somma pari al 3 % dell'importo delle opere. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dall'Amministrazione Comunale e connessi alle attività e agli incarichi del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno.

Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui al successivo Art. 18.

Art. 12 - REALIZZAZIONE DI SERVIZI/ VERDE PUBBLICO (SVp) PREVISTO NEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il Soggetto Attuatore, anche per i suoi aventi causa, si impegna alla realizzazione di servizi/verde sull'area di cessione come da progetto definitivo ed esecutivo.

Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare, al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 10, la data di inizio lavori, almeno dieci giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà entro 3 anni dall'avvenuta comunicazione di fine lavori e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative a Servizi/Verde pubblico (Svp) previste nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere medesime. Tale compito spetterà al Collaudatore che, nel verbale di collaudo finale, dovrà attestare la verifica di attecchimento delle piante e siepi, nonché il buono stato dell'area.

La manutenzione di dette opere resterà a carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area a Servizi/Verde pubblico (Svp) possa essere danneggiata od utilizzata per usi impropri, il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al Soggetto Attuatore di recintare a sue spese l'area stessa.

Resta inteso che il Soggetto Attuatore rimane i unico responsabile della sorveglianza dell'area che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

Prima del collaudo e della presa in carico delle opere relative a Servizi/Verde pubblico (Svp), dovrà essere consegnato il progetto dell'impianto "come costruito", completo dei seguenti documenti operativi:

- 1. manuale d'uso;
- 2. manuale di manutenzione;
- 3. programma di manutenzione.

La stessa documentazione dovrà essere consegnata anche per l'arredo urbano eseguito.

Art. 13 - QUOTA PARTE DEGLI ONERI DI U2

Gli oneri di urbanizzazione secondaria nella quota gravante il Soggetto Attuatore, in relazione ai progetti esecutivi, verranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti, in riferimento ai relativi titoli abilitanti alla costruzione.

Art. 14 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore, contestualmente alla stipulazione della presente convenzione attuativa, presta fideiussione a favore del Comune di Reggio Emilia o polizza

cauzionale ritasciata dalle imprese autorizzate, pari 30% (trenta per cento) del costo di
realizzazione delle infrastrutture per la urbanizzazione degli insediamenti, risultante dalla
Relazione finanziaria allegata al progetto di PRU.
Conseguentemente la fideiussione ammonta a Euro x 0,30 = Euro ,
arrotondato a Euro
Analogamente, il Soggetto Attuatore si impegna a prestare fideiussione pari al 100% del costo di
realizzazione di Servizi/Verde pubblico (Svp), secondo quanto stabilito all'art.13, pari a Euro
arrotondato a Euro
Nei contratti fideiussori, che dovranno essere depositati al momento del trasferimento in atto
pubblico della presente convenzione deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione
del debitore principale di cui all'Art. 1844 del C.C. secondo comma e l'Istituto fidejussore deve
impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

Art. 15 - CESSAZIONE DELLE GARANZIE PRESTATE

La garanzia finanziaria relativa alle infrastrutture per la urbanizzazione degli insediamenti di cui all'Art. 14, 1° comma, cesserà ad avvenuto pagamento di quanto previsto dall'art. 11 della presente convenzione, ad avvenuta collaudo delle infrastrutture da parte del Comune e presa in carico delle stesse, e alla loro acquisizione gratuita al patrimonio Comunale e/o costituzione di diritto di uso pubblico qualora ciò non sia avvenuto con la stipula della presente convenzione. La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione di Servizi/Verde pubblico (Svp) cesserà alla presa in carico delle opere realizzate.

Art. 16 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del Programma di Riqualificazione Urbana di iniziativa pubblica ed alla vigente normativa edilizia.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi che li riguardano, saranno possibili senza dover procedere a varianti al PRU, ai sensi degli artt. 7, 11, 13 e 15 delle Norme di Attuazione del PRU che si intendono qui richiamate.

Art. 17 - ESECUZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Il rilascio del titolo abilitativo alla costruzione e/o ristrutturazione degli edifici previsti dal Programma di Riqualificazione Urbana, potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo abilitante alla realizzazione delle relative infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Si dà atto che ciascuno degli interventi previsti dal PRU è funzionalmente e strutturalmente autonomo rispetto alla totalità dei residui interventi previsti, sì che, fermi restando gli obblighi

relativi alla realizzazione e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, per quanto attiene gli interventi privati, il Soggetto Attuatore potrà ottenere il rilascio del titolo abilitativo e portare ad esecuzione l'intervento di sua pertinenza in assenza di qualsivoglia condizionamento esterno derivante da elementi di difficoltà o ostacoli medio tempore insorti che incidano su immobili ricompresi nel PRU diversi da quelli in proprietà del Soggetto Attuatore medesimo.

Art. 18 - AGIBILITÀ' DEI FABBRICATI

L'agibilità dei fabbricati del Programma di Riqualificazione Urbana di cui trattasi, potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, o di collaudo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

Art. 19 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI

Il Soggetto Attuatore si impegna a richiedere titolo abilitante alla costruzione di Servizi/Verde pubblico (Svp) e di parte o tutte le restanti infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, nonché di almeno uno degli edifici, nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente convenzione. Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e consegna delle stesse al Comune ed agli Enti ed Aziende interessate, nonché di realizzazione degli edifici previsti nel Programma di Riqualificazione Urbana di cui trattasi, viene stabilito in anni 10 (dieci), con decorrenza dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'atto di approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana, ai sensi dell'articolo 16 comma 5 della legge 17.08.1942 n. 1150.

Art. 20 - RAPPORTI TRA IL SOGGETTO ATTUATORE ED I SUOI SUCCESSORI E/O AVENTI CAUSA

Nel caso di alienazione delle aree facenti parte del comparto di PRU, il Soggetto Attuatore potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione. In questo caso il Soggetto Attuatore che stipula la presente convenzione resta solidalmente responsabile nei confronti del Comune di Reggio Emilia di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad una alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione, potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza il permanere della responsabilità solidale.

Il Soggetto Attuatore si impegna a trascrivere per esteso le clausole relative agli obblighi contratti ed alle eventuali servitù di uso pubblico in tutti i successivi atti di compravendita.

Art. 21 - ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al Notaio designato dal Soggetto Attuatore che ne curerà la registrazione e la trascrizione.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 22 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, ha giurisdizione esclusiva il competente Giudice Amministrativo.

Art. 23 - SANZIONI

In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

Inoltre il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;
- b) non collaudabilità delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);
- c) mancato pagamento, al Comune di Reggio Emilia, del conguaglio di cui all'ultimo comma dell'art.11.

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di piano. Il Soggetto Attuatore, proprietari delle aree, autorizzano, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.