

COMUNE DI REGGIO EMILIA
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
“CITTA' STORICA DI REGGIO EMILIA - IL SISTEMA URBANO DELLE PIAZZE:
PIAZZA DELLA VITTORIA, PIAZZA MARTIRI DEL 7 LUGLIO E PIAZZA
PRAMPOLINI”

Convenzione attuativa della variante sostanziale al PRU
per la attuazione dell'intervento PRU_IP-4 "Palazzo Ex Poste"
mediante variante essenziale al PDC in atti al PG.n.21906 del 27/04/2014
luglio 2015

L'anno 2015 il giorno ____ del mese _____ in _____ avanti a me dottor _____, notaio _____, non assistito da testimoni per avervi gli infrascritti comparenti di comune accordo fra loro e con il mio consenso espressamente rinunciato, sono presenti:

- arch. Elisa Iori, nata a Reggio Emilia il, la quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto esclusivamente in nome e per conto del Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia (RE) alla piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale dichiaratomi 00145920351, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana domiciliata per la carica presso la sede municipale, in virtù dell'incarico dirigenziale a lei conferito dal Sindaco del Comune di Reggio Emilia con atto PG n° 21355 con decorrenza dal 1° giugno 2015 e fino al termine del mandato del sindaco medesimo, a quanto segue autorizzato da delibera del Consiglio Comunale n ____ del e da delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____, entrambe regolarmente divenute esecutive, che in estratto autentico al presente atto si allegano sotto le lettere "A" e "B", per farne parte integrante e sostanziale, nel seguito del presente atto indicato anche come "Comune" ;

- Fulvio Montipò, nato a Baiso (RE) il 21 ottobre 1944, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto, nella sua qualità di Amministratore Unico, esclusivamente in nome e per conto di Blufield s.r.l. (nel seguito del presente atto indicata anche, per brevità, come "Blufield" o "Soggetto Attuatore"), con sede in Reggio nell'Emilia (RE) alla via Manfredo Fanti n. 2, iscritta al REA di Reggio nell'Emilia al n 253415, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese 02256610342, e come tale in legale rappresentanza della stessa, al presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli dallo Statuto della società,

PREMESSO

a. che Blufield è proprietaria, all'interno della Città Storica (ACS), ambito di riqualificazione ai sensi dell'articolo 5.3 delle Norme di Attuazione del PSC (nonché all'interno dell'Ambito di riqualificazione Urbana denominato "Centro Storico" di cui al capoverso 58.04.07 del comma 58.04 dell'articolo 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale 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, catastalmente censite come segue:

a.1 al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 125 – Particella 232 sub. 5 graffata alla Particella 418 sub. 1 – Via Emilia a San Pietro n. 2 – Piano S1-T-1-2-3-4 – in corso di costruzione;
- Foglio 125 – Particella 232 sub. 6 – Via Emilia a San Pietro n. 2 – Piano T-1-2 – in corso di costruzione;
- Foglio 125 – Particella 418 sub. 2 – Via Emilia a San Pietro n. 2 – Piano T – area urbana di mq. 1363;
- Foglio 125, particella 228 subalterno 1, via Francesco Crispi n. 1/F, Piano S-T-1, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 14, mq. 65, Rendita Euro 2.759,43.
- Foglio 125 – Particella 228 sub. 2 – Via Francesco Crispi n. 1/E – Piano T-1 – Zona Censuaria 1 – Categoria C/1 – Classe 17 – Mq. 24 – Rendita Euro 1.549,37;

- Foglio 125 – Particella 228 sub. 3 – Via Francesco Crispi n. 1/D – Piano T – Zona Censuaria 1 – Categoria C/1 – Classe 18 – Mq. 23 – Rendita Euro 1.722,38;
- Foglio 125 – Particella 228 sub. 5 – Via Francesco Crispi n. 1/C – Piano T-1 – Zona Censuaria 1 – Categoria C/1 – Classe 16 – Mq. 32 – Rendita Euro 1.817,93.

a.2 al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia:

-Foglio 125 – Particella 230 – Ente Urbano di Are 00.13.

Si precisa che la cabina elettrica individuata con la particella 230 risulta essere stata ceduta in uso a "Enel Distribuzione S.p.A.", con sede in Roma, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giuseppe Beccari in data 22/09/2000, Rep. n. 188220 e in data 21/09/2000, Rep. n. 189436/27016, registrata a Reggio Emilia in data 11 dicembre 2000 al n. 8804 Serie 1, ivi trascritta in data 12 /12/ 2000 al n. 17828 di R.P.;

- b.** che con atto rogato a ministero dott. Michele Minganti, Notaio in Reggio Emilia, in data 25/05/2010, Rep. n. 6731/4466, registrato a Reggio Emilia il 15/06/2010 al n. 9525 Serie 1T, ivi trascritto in data 16/06/2010 al n. 8087 di R.P., è stata stipulata tra Blufield e il Comune una convenzione per la attuazione dell'intervento inerente "Palazzo Busetti", nell'ambito del 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", convenzione il cui testo deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;
- c.** che il Comune di Reggio nell'Emilia, con deliberazione della Giunta Comunale n. 25887 di P.G., I.D. n. 259, in data 21 dicembre 2012, ha approvato una variante non sostanziale al piano particolareggiato di iniziativa pubblica "Programma di Riqualificazione Urbana del sistema portante Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 Luglio, Piazza Prampolini", a seguito di istanza presentata da Blufield in data 27 gennaio 2012 e acquisita agli atti al n. 1321/2012 di P.G., e ha dato mandato all'organo competente per la stipula la relativa convenzione; la variante ha comportato una modifica non sostanziale al perimetro del PRU, consentendo di variare la localizzazione dei parcheggi pertinenziali determinando un sostanziale cambiamento nello schema di fattibilità della ristrutturazione urbanistica della parte non storica di "Palazzo Busetti" rispetto al progetto preliminare allegato al PRU approvato; la variante ha previsto infatti una diversa localizzazione dei parcheggi privati (P1) individuandoli ad un solo piano interrato e ai primi due piani fuori terra, prevedendo di conseguenza la modifica del posizionamento dei tre corpi scala già previsti aggiungendone uno;
- d.** che, conseguentemente, con determinazione assunta dal Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia in data 31 maggio 2013, n. 16930 di P.G., si è disposto di rettificare ed integrare la convenzione stipulata con atto a ministero del Notaio Michele Minganti in data 25 maggio 2010, Rep. n. 6731/4466, adottando il relativo schema di convenzione;
- e.** che con atto rogato a ministero dott. Michele Minganti, Notaio in Reggio Emilia, in data 03/06/2013, rep. n. 7522/5077, registrato a Reggio Emilia il 11/06/2016 al n. 6780 Serie 1T, ivi trascritto in data 14/06/2013 al n.7421di R.P., è stata stipulata tra Blufield e il Comune convenzione avente ad oggetto "rettifiche e integrazioni alla convenzione urbanistica attuativa

relativa al programma di riqualificazione urbana (PRU) del sistema portante Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio, Piazza Prampolini, con la società Blufield società a responsabilità limitata, a seguito di variante non sostanziale approvata con deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 25887/259 del 21 dicembre 2012", atto il cui testo deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;

f. che, in forza di atto pubblico rogato in data 21 dicembre 2010 al n. 6900 rep. – n. 4595 racc. a ministero dott. Michele 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 "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-S1 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";

g. che il "Palazzo Ex Poste" confina con il "Palazzo Busetti" e la relativa area cortiliva, censita al foglio 125 mappale 232;

h. che, all'esito dell'acquisto delle proprietà di cui ai precedenti punti a) e f) 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, graffato alla particella 418 subalterno 1;

- foglio 125 mappale 232 subalterno 6;

- i. che, il Comune di Reggio Emilia e Bluefield s.r.l. hanno stipulato, a mezzo di scrittura privata autenticata a ministero del Segretario Generale del Comune di Reggio Emilia in data 14 marzo 2014 rep. 55764, Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 nel testo deliberato dalla Giunta Comunale con proprio atto P.G. 8284 in data 5 marzo 2014, atto di accordo il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato;
- j. che in data 27/04/2014 il Comune ha rilasciato a Bluefield il permesso di costruire in deroga in atti al PG. n. 21906/2014 avente ad oggetto:
 - j.1 la realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio "*Palazzo Ex Poste*" con integrale demolizione e ricostruzione considerando la medesima volumetria del fabbricato preesistente, in assenza di vincoli per la ricostruzione per quanto attiene l'identità del sedime, della sagoma, degli allineamenti, del numero di piani, della Sc e dell'Uf, in conformità a quanto previsto dall'Allegato alla l.r. 15/2013;
 - j.2 la possibilità di insediare i seguenti usi .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;
- k. che, all'esito di un calendario di incontri fissato ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della legge 07 agosto 1990 n. 241, il Comune e il Soggetto Attuatore, a mezzo di scrittura privata autenticata a ministero del Segretario Generale del Comune di Reggio Emilia dott. Andrea Orlando in data 20/06/2014 al n. 55772 di repertorio, hanno stipulato "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 07.08.1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20," (di seguito indicato come "Atto di Accordo") nel testo approvato con deliberazione della Giunta Comunale di Reggio Emilia n. P.G. 15993 I.D. 112 in data 09 maggio 2014, avente ad oggetto, tra il resto, l'estensione a Palazzo Ex Poste del "Programma di Riqualificazione Urbana del Sistema Portante Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio, Piazza Prampolini nel centro storico di Reggio Emilia", in variante sostanziale al PRU relativo a Palazzo Busetti di cui al sopraesteso punto b) e previo inserimento in POC dell'intervento;
- l. che l'Atto di Accordo di cui al precedente punto k), ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241, ha natura di provvedimento sostitutivo della delibera di adozione della Variante al PRU volta ad estendere a Palazzo Ex Poste l'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana in atto per Palazzo Busetti;
- m. che, all'esito dei procedimenti definiti dall'Atto di Accordo, il Comune:
 - m.1 con deliberazione di Consiglio Comunale in data 13/04/2015 I.D.n.68 ha approvato la prima variante al POC, entrata in vigore il 06/05/2015 a seguito di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BUR n.104 prevedendo, tra il resto, l'inserimento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica del Palazzo Ex Poste tra gli interventi da attuare nell'arco di vigenza del POC;
 - m.2 con deliberazione di Consiglio Comunale in data 27/07/2015 n. P.G. _____ I.D. _____ ha approvato la variante al PRU, con valenza di variante essenziale al permesso di

costruire in PG.n.21906/2014, per l'attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica del Palazzo Ex Poste (nel seguito indicata come Variante PRU);

- m.3** con deliberazione di Giunta Comunale in data _____ n. P.G. _____ I.D. _____ preso atto della approvazione di cui al precedente punto m.2, ha confermato e, per quanto occorre possa, approvato l'assunzione da parte della variante al PRU_IP-4 del valore di Piano Urbanistico Attuativo nonché la produzione da parte della medesima variante, degli effetti del PUA, ai sensi dell'articolo 31 comma 4 l.r. 20/2000;
- n.** che, in conformità a quanto previsto dall'articolo 5 comma 4 della legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, il Comune ha provveduto alla pubblicazione al proprio Albo Pretorio delle deliberazioni di approvazione della Variante PRU, con attribuzione al PRU del valore e la produzione degli effetti del PUA notificando le medesime deliberazioni, nelle forme degli atti processuali civili, al proprietario degli immobili interessati nonché ai proprietari degli immobili ubicati lungo le vie Don Andreoli e Sessi in corrispondenza di Palazzo Poste;
- o.** che le deliberazioni di cui ai punti m.2 e m.3 sono state pubblicate per estratto, sul n. _____ in data _____ del Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;

TUTTO CIO' PREMESSO

il Soggetto Attuatore quale attuale proprietario degli immobili di cui al punto h) della premessa del presente atto, e il Comune, come sopra rappresentato, convergono e stipulano di provvedere alla attuazione del 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" per quanto attiene Palazzo Busetti e Palazzo Ex Poste, nel rispetto dei seguenti

PATTI E CONDIZIONI

Articolo 1 -Conferma delle premesse. Conferma della efficacia degli atti pregressi.

Ambito di applicazione.

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

Il Comune e il Soggetto Attuatore dichiarano e confermano, ad ogni effetto, l'efficacia e la validità degli atti convenzionali 25 maggio 2010 rep. n. 6371/4466 e 03 giugno 2013 rep. n. 7522/5077 di cui ai punti b) ed e) della sopraestesa premessa sottoscritti per l'attuazione dell'intervento di restauro e di ristrutturazione urbanistica di "Palazzo Ex Poste". Dichiarano e confermano pertanto che l'attuazione del PRU in relazione a "Palazzo Ex Poste" rimane disciplinata dagli atti convenzionali richiamati al presente articolo 1, come integrati dall'Atto di Accordo e dalla presente Convenzione.

Articolo 2 -Oggetto della convenzione. Disciplina dell'intervento.

La presente Convenzione, fermo restando quanto previsto all'articolo 1 sopraesteso ha per oggetto la disciplina della attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'unità fabbricativa di intervento denominata "Palazzo Ex Poste" costituita dagli immobili contraddistinti dagli identificativi catastali indicati al punto f) della sopraestesa premessa, attuazione che dovrà avvenire in

conformità alle e nel rispetto delle previsioni grafiche e normative dei vigenti PSC, RUE e POC di Reggio Emilia, del Programma di Riqualificazione Urbana con valore e con produzione di effetti di PUA approvato con le deliberazioni di cui ai comma m.2 e m.3 del punto m. della sopraestesa premessa, di cui la presente Convenzione è elaborato costitutivo, dell'Atto di Accordo e degli Allegati tutti all'Atto di Accordo stipulato in data 20/06/2015 al rep.comunale n. 55772. In particolare, il Comune e il Soggetto Attuatore danno atto e dichiarano ad ogni effetto che l'Atto di Accordo nonché gli elaborati e gli atti tutti ad esso allegati, da intendersi qui integralmente richiamati e trascritti quale elementi integranti e costitutivi della presente Convenzione, disciplinano l'intervento da attuarsi sull'immobile di cui al presente articolo 2 e prevalgono, ad ogni effetto, sulle disposizioni eventualmente contrastanti che dovessero essere contenute 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 dalla presente Convenzione, fermo restando che quanto non costituisce oggetto di riproduzione 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.

Articolo 3 – Contenuti della Convenzione. Linee guida e Elaborati per la attuazione del PRU mediante l'intervento su Palazzo Ex Poste.

Gli obiettivi, principale e specifici, individuati dal Comune per il PRU hanno trovato declinazione, per quanto attiene "Palazzo Ex Poste", nella elaborazione del programma di riqualificazione urbana di costituente "Allegato A" dell'Atto di Accordo progetto che è stato elaborato tenendo conto delle seguenti principali linee guida sino ad un livello che ha consentito la approvazione con valenza di titolo abilitativo del PRU da parte del Consiglio Comunale:

- 3.a** la ulteriore valorizzazione dell'asse piazza della Vittoria - piazza Martiri del 7 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;
- 3.b** la 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;
- 3.c** il 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;
- 3.d** la messa a sistema degli interventi e degli attori pubblici e privati, organizzando, secondo un unitario e coerente disegno progettuale, la trasformazione urbana;
- 3.e** la riqualificazione e implementazione del sistema infrastrutturale per l'accessibilità, attraverso la valorizzazione dal reticolo di penetrazione ciclo-pedonale e dei flussi di collegamento con il sistema, esistente e in progetto, dei parcheggi;
- 3.f** la attuazione del recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la riqualificazione dei contenitori in uso;
- 3.g** la predisposizione di layout delle strutture da insediare;
- 3.h** la 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;
- 3.i** la valorizzazione del risparmio energetico, del comfort termico e della riduzione delle emissioni inquinanti.

Il Comune e il Soggetto Attuatore danno atto e dichiarano che gli elaborati tecnici, descrittivi e grafici di seguito elencati sono stati elaborati ad un livello di dettaglio che ha consentito al Consiglio Comunale, con la delibera di cui al punto m.2 della sopraesposta premessa, di approvare la Variante PRU attribuendole valenza di permesso di costruire, avendoli il Comune condivisi, reputandoli compatibili con le esigenze di tutela architettonica, ambientale e culturale del sito nonché coerenti con gli obiettivi tutti definiti dal PRU:

a) Elaborati grafici. Stato di fatto:

- tav 1 inquadramento – planivolumetrico con estratto catastale
- tav 2 documentazione fotografica
- tav 3 planimetria dell'intervento - 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 DD + EE
- tav 15 prospetti interni CC + DD

b) Elaborati grafici. Progetto permesso di costruire:

- tav 16 individuazione accessi pedonali e carrabili e planivolumetrico
- tav 17 planimetria dell'intervento - 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 AA + sezione BB
- tav 28 sezione CC
- tav 29 sezione DD + EE
- tav 30 prospetti Via Sessi – Via Don Andreoli
- tav 31 prospetti nel contesto e dimostrazione H Palazzo Busetti -palazzo ex Poste
- tav 32 autorizzazione scarico rete fognaria

c) Elaborati Grafici. Confronto (giallo e rosso).

- tav 33 planimetria dell'intervento- 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 BB + sezione EE
- tav 44 sezione CC
- tav 45 prospetti Via Sessi – Via Don Andreoli
- tav 46 viste tridimensionali

d) Elaborati descrittivi di PUA.

- relazione tecnica -illustrativa
- norme tecniche di attuazione
- schema di convenzione
- visura catastale 30/04/2014
- calcolo delle superfici e standard urbanistici e cronoprogramma.
- rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale
- relazione geologica geotecnica.
- approfondimenti sismici (06 marzo 2015 con CD allegato);

Il Comune e il Soggetto Attuatore dichiarano e danno atto altresì che gli elaborati del Progetto sopra elencati rispettano le previsioni e le disposizioni di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo, con particolare anche se non esclusivo riguardo al comma C3 del predetto articolo C. Eventuali varianti in corso d'opera dovranno comunque uniformarsi a quanto previsto dal medesimo articolo C, rappresentando esso la linea guida per la progettazione dell'Intervento.

Articolo 4 - Contenuti della convenzione. Elaborati costitutivi del Programma di Riqualificazione Urbana.

Mediante la Convenzione viene disciplinato quanto previsto all'articolo 4 della legge regionale 3 luglio 1998 n. 19 e, in forza del rinvio di cui al comma 5 del medesimo articolo 4, quanto previsto dagli articoli 22 secondo comma e 49 della legge regionale del 07.12.1978 n 47, come modificata ed integrata, per la parte afferente l'intervento riguardante l'unità fabbricativa "Palazzo Ex Poste". 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" è costituito dagli elaborati e tavole elencati dalle Convenzioni 25 maggio 2010 rep. n. 6371/4466 e 03 giugno 2013 rep. n. 7522/5077 di cui ai punti b) ed e) della sopraesposta premessa, integrati dagli elaborati elencati al precedente articolo 3.

Articolo 5 – Normativa e dati progettuali.

5.a La redazione della variante al Programma di Riqualificazione Urbana nell'ambito del quale è inserito l'intervento di cui alla presente Convenzione è stata eseguita in attuazione delle

disposizioni contenute nella legge regionale 03.07.1998 n. 19, nell'articolo 31 comma 4 della L.R.n.20/2000, nell'articolo 5.3 del PSC, nella scheda norma prevista per il PRU IP-4 nella prima variante al POC vigente nonché, per quanto attiene le intese raggiunte con il Soggetto Attuatore, nell'articolo 11 della L.n.241/1990 e nell'articolo 18 della L.R. n.20/2000.

Il Programma di Riqualificazione Urbana trova definizione negli elaborati che lo costituiscono, con particolare anche se non esclusivo riguardo alle Norme Tecniche di Attuazione e, per quanto attiene l'intervento sull'immobile oggetto della presente convenzione, all'Atto di Accordo.

- 5.b** Per quanto attiene l'intervento di ristrutturazione urbanistica riferito all'unità fabbricativa di intervento "Palazzo Ex Poste" gli elementi compositivi e gli indici urbanistici ed edilizi sono individuati dagli Elaborati, dall'Atto di Accordo e dalle Norme Tecniche di Attuazione, atti tutti ai quali si rinvia.

Articolo 6 – Identificazione degli oneri a carico del Soggetto Attuatore.

Gli oneri a carico del Soggetto Attuatore per la attuazione del PRU_IP-4 "Città Storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 Luglio e Piazza Prampolini" consistono, per quanto attiene "Palazzo Ex Poste":

- 6.a** nella attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di "Palazzo Ex Poste", secondo le modalità ed entro il termine di cui all'Atto di Accordo;
- 6.b** nella realizzazione diretta, a scomputo, di opere di urbanizzazione primaria interne al comparto di PRU, in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo;
- 6.c** nella monetizzazione di opere di urbanizzazione e delle aree di cessione, in conformità quanto previsto dall'Atto di Accordo;
- 6.d** nella realizzazione di parcheggi privati (P1) in conformità a quanto previsto dagli Elaborati;
- 6.e** nel pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 29 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15 nell'importo che risulterà dovuto ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, salvi gli effetti degli scomputi di cui all'Atto di Accordo;
- 6.f** nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie.

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni da parte del Soggetto Attuatore sono precisati dall'Atto di Accordo in data 20/06/2014 n. 55772 rep. che costituisce parte integrante della presente Convenzione e che su di essa in ogni caso prevale.

Articolo 7 – Obblighi inerenti la attuazione dell'Intervento. Termine per la attuazione del PRU. Costituzione di uso pubblico.

- 7.a** Il Soggetto Attuatore, mediante la sottoscrizione dell'Atto di Accordo, ha assunto nei confronti del Comune le obbligazioni inerenti la attuazione dell'intervento di cui ai comma successivi del presente articolo 7, obbligazioni la cui efficacia ad ogni effetto conferma con la sottoscrizione della presente Convenzione e che verranno trasferite agli aventi causa da esso Soggetto Attuatore o che comunque saranno ad essi opponibili.
- 7.b** Le Parti danno atto, in conformità a quanto previsto dall'articolo 4 comma 4 lettera d) della L.R.n.19/98, che i lavori per la realizzazione dell'Intervento di ristrutturazione di Palazzo ex Poste, in forza del permesso di costruire in deroga rilasciato a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n. 9170 P.G. 52 I.D. in data 17 marzo 2014, sono già iniziati alla data della stipula della presente Convenzione 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.

7.c Il Soggetto Attuatore, con la sottoscrizione della presente Convenzione, costituisce in favore del Comune diritto di uso pubblico per il transito e lo stazionamento pedonale luogo Galleria la cui realizzazione è prevista al piano terreno di "Palazzo Ex Poste", alle condizioni tutte previste dal presente atto, come integrato da successivo atto da stipularsi da parte del Comune e del Soggetto Attuatore una volta che siano conclusi i lavori dell'Intervento. L'apertura al pubblico transito pedonale della Galleria sarà disciplinata per quanto attiene gli orari di apertura, dal predetto atto integrativo, fermo restando che la medesima Galleria rimarrà comunque chiusa al pubblico nelle ore notturne. Il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune, per se e per chiunque gli succederà nella proprietà della Galleria, a provvedere, a propria cura ed integralmente a proprie spese, senza facoltà alcuna di rivalsa nei confronti del Comune, ad ogni attività di manutenzione ordinaria e straordinaria della Galleria, in ogni sua componente strutturale e di finitura, sia per quanto attiene la sua copertura, sia per quanto attiene il piano di calpestio e il solaio portante, sia per quanto attiene le pareti che la delimitano, in modo che il Comune mai sia chiamato a contribuire in relazione agli oneri da sostenersi per dette attività di manutenzione. Analogamente, il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune, per se e per chiunque gli succederà nella proprietà della Galleria, a provvedere, a propria cura ed integralmente a proprie spese, senza facoltà alcuna di rivalsa nei confronti del Comune, ad ogni attività inerente la custodia e la vigilanza della Galleria in modo che il Comune mai sia chiamato a contribuire in relazione agli oneri da sostenersi per dette attività.

7.d Il Soggetto Attuatore, per l'intera durata dei lavori necessari alla realizzazione dell'Intervento, non sarà tenuto al 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", per le motivazioni tutte di cui all'Atto di Accordo.

7.e Fermo restando il termine finale previsto per la attuazione della PRU "*Città Storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle piazze*" previsto in anni 10 decorrenti dalla data di esecutività della deliberazione PG. 5716 del 16/04/2009, termine finale che continua ad applicarsi agli interventi del PRU diversi rispetto a quello disciplinato dalla presente convenzione, le Parti danno atto, in conformità a quanto previsto dal comma D.1 dell'articolo D dell'Atto di Accordo, che il Soggetto Attuatore è obbligato a terminare i lavori sul Palazzo Ex Poste entro il termine di anni 5 (cinque) decorrente dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso avente ad oggetto l'intervenuta approvazione della Variante al PRU, ovverosia entro il . Per quanto riguarda il termine per l'ultimazione dei lavori di cui al comma D.5 dell'articolo 5 del predetto Atto di Accordo, questo non potrà essere superiore ad anni 2 (due), con decorrenza dalla data di acquisizione di efficacia della delibera di approvazione della Variante al 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.

Articolo 8 – Opere di urbanizzazione e parcheggi pertinenziali. Monetizzazione. Realizzazione diretta di opere di urbanizzazione.

8.a In conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo, il Soggetto Attuatore è obbligato a 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 (Svp) 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. Tale monetizzazione dovrà essere eseguita, salvo quanto disposto infra in merito ai tempi di pagamento, sulla base del Regolamento delle monetizzazioni adottato dal Comune con propria deliberazione e vigente al momento della sottoscrizione della presente 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 termine per il pagamento, da parte del Soggetto Attuatore, delle somme dovute a titolo di monetizzazione, in ragione di quanto previsto al successivo comma 8.e, coincide con l'avverarsi di uno dei due eventi seguenti, in alternativa tra loro e tra essi del primo che, in ordine di tempo, si avvererà:

8.a.1 alla completa certificazione della rendicontazione dei costi sostenuti dal Soggetto Attuatore per la progettazione, realizzazione e ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo comma 8.c.

8.a.2 alla scadenza del termine di anni 2 (due) decorrente dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione della variante sostanziale al PRU di cui alla presente Convenzione, ovvero alla scadenza della proroga del termine predetto da parte del Comune, nel caso in cui ricorra l'ipotesi disciplinata dall'ultima parte del comma D.5 dell'articolo D dell'Atto di Accordo.

8.b Il Comune e il Soggetto Attuatore danno atto e dichiarano che la monetizzazione tramite applicazione dei parametri previsti per i Piani Urbanistici Attuativi, alla quale Blufield è impegnata, implica la corresponsione, anche ai sensi della delibera di Consiglio Comunale 24/05/2002 P.G. n. 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 corrispondente 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 24 marzo 2000 n. 20, il Comune e Blufield concordano che, ai sensi dell'articolo A-26 comma 4 bis della richiamata legge regionale, 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 presente Convenzione), sia scomputato, sino a concorrenza, dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 30 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15 (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".

8.c Il Soggetto Attuatore, a titolo di impegno a provvedere alla realizzazione delle dotazioni

territoriali ai sensi degli articoli A-26 e A-23 dell'Allegato alla legge regionale 20/2000, impegno che verrà trasferito agli aventi causa da esso Soggetto Attuatore 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 comma D.5 e della progettazione definitiva - esecutiva di cui al comma D.7 dell'articolo D dell'Atto di Accordo, i lavori per la esecuzione delle dotazioni territoriali di seguito sinteticamente descritte, in conformità alle disposizioni dell'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 allegata all'Atto di Accordo a costituirne "Allegato B":

8.c.1 via Don Giuseppe Andreoli;

8.c.2 via Lazzaro Spallanzani;

8.c.3 Via Battaglione Toscano;

8.c.4 Via Sessi.

La disciplina di dettaglio inerente l'obbligazione di cui al presente comma 8.c è contenuta nell'Atto di Accordo, Atto di Accordo da aversi qui integralmente trascritto e richiamato.

8.d 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 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 8.b) da assolversi da parte di Blufield per la realizzazione dell'Intervento, ai sensi dell'articolo A-26 comma 4 bis dell'Allegato alla legge regionale 20/2000, in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo.

8.e Nel caso in cui, alla conclusione dei lavori di cui al comma 8.c, verificato il computo metrico e completata la certificazione della rendicontazione, i costi sostenuti dal Soggetto Attuatore, per la quota ammessa a scomputo di cui al precedente comma 8.d, risultassero di importo superiore al contributo di costruzione da assolversi per la realizzazione dell'Intervento (per la parte di questo che residuerà una volta che si sia dato luogo allo scomputo di cui al precedente comma 8.b), il Soggetto Attuatore maturerà nei confronti del Comune un credito per importo corrispondente alla differenza tra i predetti costi certificati sostenuti dal Soggetto Attuatore e l'importo da questo scomputato dal contributo di costruzione, credito che non potrà mai e in alcun caso superare l'importo dovuto dal Soggetto Attuatore al Comune a titolo di monetizzazione, ai sensi del precedente comma 8.a, 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 24/03/2000 n. 20, nonché di cui al punto C) della delibera di Consiglio Comunale 24/05/2002 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 aggiornati alla data di stipula della presente Convenzione, già oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione ai sensi del sopraesteso comma 8.b. L'eventuale credito del Soggetto Attuatore nei confronti del Comune di cui al presente comma 8.e sarà esigibile per il Soggetto Attuatore alla data in cui questi sarà tenuto alla corresponsione in favore del Comune delle somme dovute a titolo di monetizzazione ai sensi del capoverso 8.a.1 del

sopraesteso comma 8.a, in modo da assicurare contestualità tra il pagamento dei predetti oneri di monetizzazione e il pagamento da parte del Comune in favore del Soggetto Attuatore del credito di cui al presente comma 8.e, se ed in quanto quest'ultimo credito dovesse venire ad esistenza. In definitiva e in altre parole, l'intero costo che verrà sostenuto dal Soggetto Attuatore per la progettazione e la realizzazione delle opere di cui ai sopraestesi capoversi 8.c.3 (via Battaglione Toscano) e 8.c.4 (via Sessi), nonché il 60% (sessanta per cento) del costo che verrà sostenuto dal Soggetto Attuatore per la progettazione e la realizzazione delle opere di cui al sopraesteso capoverso 8.c.1 (via Don Giuseppe Andreoli) verranno portati a scomputo sino a concorrenza del contributo di costruzione (con le precisazioni di cui al presente comma 8.e) e, per la parte eventualmente eccedente, determineranno il maturare di un credito del Soggetto Attuatore nei confronti del Comune, mai superiore all'importo dovuto dal Soggetto Attuatore al Comune a titolo di monetizzazione ed esigibile dal Soggetto Attuatore non prima che sia divenuto esigibile per il Comune il credito da monetizzazione di cui al precedente comma 8.a.

- 8.f** Il termine per la ultimazione dei lavori di cui al comma 8.c 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 imprevedute idonee a determinare significative sospensioni dei lavori. Le eventuali proroghe saranno concordate tra il Comune e il Soggetto Attuatore.
- 8.g** Il Comune si impegna a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree necessarie per la realizzazione delle opere di cui al comma 8.c e autorizza sin d'ora il Soggetto Attuatore ad introdursi su dette aree per la esecuzione delle opere previste dal medesimo comma 8.c 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 8.g necessarie per la realizzazione delle opere di cui al comma 8.c.
- 8.h** Il Comune provvederà, 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 8, anche al fine della determinazione dell'importo complessivo da utilizzare quale base di calcolo per quanto previsto al sopraesteso comma 8.e.
- 8.i** Ultimati i lavori di esecuzione delle opere di cui al presente articolo 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 Soggetto Attuatore, anche ai fini di cui al sopraesteso comma 8.d. 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 Soggetto Attuatore al Responsabile del Procedimento. Decorso detto

termine in assenza di comunicazione della relazione di collaudo o di rilievi da parte del Comune al Soggetto Attuatore, le opere si intenderanno positivamente collaudate.

8.j Completata l'esecuzione delle opere, eseguito il loro positivo collaudo, perfezionata la consegna al Comune delle stesse da parte del Soggetto Attuatore, 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 Soggetto Attuatore, 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 Soggetto Attuatore 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 8, 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 8, 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 8.j, 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 8 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.

Articolo 9 – Eventi sopravvenuti.

Il Comune e il Soggetto Attuatore concordano che gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore di cui ai precedenti articoli 7 e 8 saranno suscettibili di variazioni (per quanto attiene gli aspetti della cronologia degli adempimenti e della tipologia delle realizzande unità immobiliari, fermo restando l'obbligo di realizzazione dell'Intervento previsto per la attuazione del PRU), da definirsi in contraddittorio tra il Comune e il medesimo Soggetto Attuatore nel corso di incontri che verranno fissati a richiesta della parte che ne avvertirà l'esigenza, in dipendenza:

- 9.a** dell'insorgere di comprovate difficoltà di mercato e comunque di contrazioni generalizzate della propensione alla spesa dei cittadini nel settore dell'edilizia residenziale e commerciale;
- 9.b** dell'insorgere di comprovate difficoltà aziendali in relazione allo svolgimento della attività di cui all'oggetto sociale di Blufield ovvero in relazione al reperimento delle risorse finanziarie necessarie per lo svolgimento della attività medesima;
- 9.c** del sopravvenire di provvedimenti della autorità o comunque di cause di forza maggiore che determinino negative ricadute sull'ipotizzato tendenziale sviluppo della attività di Blufield.

All'esito degli incontri di cui al paragrafo precedente, il Comune e Blufield, ove venga raggiunta intesa in ordine alla variazione delle previsioni cronologiche o tipologiche di cui al presente articolo 9, redigeranno apposito verbale mediante il quale definiranno il contenuto della predetta intesa. Detto verbale, in relazione al proprio oggetto, sostituirà ad ogni effetto le corrispondenti previsioni di cui alla presente Convenzione e all'Atto di Accordo.

Articolo 10 – Realizzazioni delle opere di urbanizzazione relative a parcheggi e verde pubblico.

Il Soggetto Attuatore non provvederà alla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione diverse da quelle di cui al sopraesteso articolo 8 né alla cessione delle relative aree di sedime, avendo provveduto alla loro monetizzazione.

Articolo 11 – Elementi progettuali di massima dell'intervento. Obbligo di adeguamento alle prescrizioni previste. Prescrizioni specifiche.

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PRU con valore di PDC e di PUA nonché in base alla vigente normativa edilizia.

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad ottemperare alle seguenti prescrizioni dettate dagli enti ambientali e dai servizi competenti, durante l'esecuzione dei lavori.

- 11.a** Qualora vengano installati impianti che costituiscano sorgenti di rumore (es. impianti di condizionamento o altro), il loro livello di rumorosità dovrà rispettare i limiti di zona indicati dalla Z.A.C. e il limite di rumore differenziale, con conseguente obbligo che le sorgenti rumorose di tali impianti, all'atto dell'installazione, siano opportunamente insonorizzate.
- 11.b** Essendo i rifiuti derivanti dall'attività di costruzione/demolizione, a tutti gli effetti, rifiuti speciali, il loro allontanamento dal cantiere deve essere effettuato nei modi previsti dal D.Lvo 152/06, con divieto di combustione in loco.
- 11.c** La realizzazione della galleria deve assicurare, se del caso con sistemi artificiali, una sufficiente aerazione e illuminazione naturale agli spazi e ai locali adiacenti su di essa.
- 11.d** Sarà garantito l'accesso agevole a tutti gli spazi della zona di funzione sociale ricompresa ai lati delle gallerie e il libero movimento lungo tutto l'asse di percorrenza delle gallerie stesse, con libero accesso dalla vie don Andreoli, Sessi e Crispi, anche tramite servoscala.
- 11.e** Tutte le attività che troveranno collocazione negli appositi spazi commerciali considerati, dovranno rispettare i limiti di rumore di zona fissati e non recare disturbo al vicinato (in particolare le attività terziarie ammesse e quelle commerciali di dimensioni medio-grandi nel caso installassero compressori e/o gruppi di continuità, dovranno provvedere alla opportuna insonorizzazione degli stessi).
- 11.f** Per il piano interrato è previsto e deve essere mantenuto un impianto di sicurezza per il sollevamento e allontanamento forzato delle acque meteoriche.
- 11.g** Per quanto riguarda le altezze utili minime dei vani principali di abitazione deve essere rispettato il limite di mt. 2.70 e le superfici dei vani stessi andranno calcolate tenendo conto dell'area sottesa a questa altezza.
- 11.h** Gli accessi ai servizi igienici dovranno avvenire esclusivamente da corridoio o disimpegno, fatta eccezione per le stanze da letto con presenza di specifico WC sovra numerario.
- 11.i** Tutti i WC ciechi dovranno essere dotati di idonea aspirazione forzata.
- 11.j** Dovrà essere mantenuta, per la rampa di accesso all'autorimessa, l'altezza minima di m.

2,21 attualmente prevista in progetto, in modo da consentire l'accesso ai mezzi di primo soccorso, ferma restando l'obbligatoria presenza dei previsti impianti montalettighe.

- 11.k** Dovrà essere valutata la dotazione di almeno una finestra verticale nel locale principale con finestre solo sulla copertura (rif stanza da letto 2° piano versante palazzo Scaruffi – via Crispi).

L'ottemperanza alle prescrizioni di cui ai precedenti punti del presente articolo 11 sarà accertata in sede di verifica di conformità edilizia e agibilità.

Il soggetto attuatore prima di dare inizio ai lavori di cui alla presente variante a permesso di costruire essenziale dovrà, qualora necessario, integrare quanto già presentato con il permesso di costruire in atti al PG.n. 21906 del 27/04/2014.

- a) Denunciare le opere in cemento armato o in metallo al SUE (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Reggio Emilia, ciò ai sensi dell'art. 4 della Legge 1086/71.
- b) Depositare, presso il Comune di Reggio Emilia, al SUE (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Reggio Emilia, la documentazione idonea a dimostrare la rispondenza dell'edificio (involucro e impianto termico) alle caratteristiche di contenimento dei consumi energetici previsto dalle norme vigenti (L.10/91 nonché Delibera Assemblea Legislativa n.156/98) .
- c) Depositare prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto termico, presso il SUE (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Reggio Emilia, il progetto esecutivo dell'impianto di riscaldamento.
- d) Depositare, presso il SUE (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Reggio Emilia i progetti di cui al D.M. 37/08 "Norme per la sicurezza degli impianti".
- e) Depositare, presso il SUE (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Reggio Emilia la documentazione antisismica di cui al D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni" o alle normative previgenti come disposto dall'art.64 comma 7 della L.R. 6/2009 e/o la denuncia delle opere in cemento armato ai sensi dell'art.4 della Legge 1086/71.
- f) Il cantiere dovrà essere provvisto di apposita tabella visibile e leggibile all'esterno recante l'indicazione dell'opera, i nominativi del Titolare del permesso di costruire, del Progettista, del Direttore dei lavori, dell'Assuntore dei lavori, degli estremi relativi al permesso di costruire e di quant'altro previsto all'art. 4.8.dell'allegato C del RUE. Al fine del contenimento dei rumori molesti, in applicazione dell'art.6 comma 1 della L.447/95 e secondo gli indirizzi della DGR 21/01/02 n.45, i cantieri potranno svolgere attività solo nel periodo diurno. L'attivazione di macchine rumorose e l'esecuzione di lavorazioni rumorose è consentita nei giorni feriali escluso il sabato pomeriggio, dalle 8.00 alle 12.00 e dalle 14.00 alle 19.00, entro il valore limite di $1a_{eq} = 70$ dB (A) in livello continuo equivalente con tempo di misura $TM \geq 10$ rilevato in facciata a edifici con ambienti abitativi. Il mancato rispetto è punito ai sensi di legge. Per l'esecuzione dei lavori oggetto del presente atto, il Promotore dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovrà osservare le norme di sicurezza. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del Promotore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.
- g) Il permesso di costruire e una copia degli allegati grafici deve essere conservata in cantiere a disposizione delle competenti Autorità finché la costruzione non sia stata dichiarata abitabile: ciò ai sensi dell'art. 4.8 dell'allegato C del RUE.
- h) Gli allacciamenti del fabbricato alle reti esistenti dovranno avvenire a seguito dell'autorizzazione rilasciata dalle Aziende erogatrici dei servizi pubblici.
- i) L'utilizzo dei locali destinati ad attività commerciale dovrà avvenire in modo conforme al Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n.14: pertanto dovrà essere presentata specifica

comunicazione al Servizio Sportello Attività Produttive e Edilizia del Comune di Reggio Emilia.

- l) L'utilizzazione dei locali destinati a Pubblico Esercizio dovrà avvenire in modo conforme alla Legge 287/91 (Aggiornamento della normativa sull'insediamento e sull'attività dei pubblici esercizi), pertanto dovrà essere presentata specifica istanza al Servizio Sportello Attività Produttive e Edilizia del Comune di Reggio Emilia per il rilascio delle necessarie autorizzazioni.
- m) L'utilizzazione dei locali destinati ad Artigianato di Servizio alla famiglia dovrà avvenire in modo conforme alle norme previste dal Regolamento per la disciplina di tali attività, pertanto dovrà essere presentata specifica istanza al Servizio Sportello Attività Produttive e Edilizia del Comune di Reggio Emilia per il rilascio delle necessarie autorizzazioni.
- n) A costruzione ultimata e prima che l'immobile sia utilizzato dovrà essere presentata al SUE (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Reggio Emilia, la richiesta di attribuzione del NUMERO CIVICO DEFINITIVO esterno e/o interno. L'attribuzione del numero civico definitivo è indispensabile ai fini dell'accatastamento dell'immobile.
- o) Unitamente alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere presentato l'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA, di cui all' art 4 comma 1 del D.Leg 192/2005 e successive modificazioni, asseverato da un tecnico abilitato e iscritto all'albo professionale. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione;
- p) Il titolare del presente provvedimento o i suoi aventi causa, prima di consentire in qualunque modo l'utilizzazione della costruzione, dovrà ottenere dal Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana il certificato di conformità edilizia e agibilità della medesima. A tal fine dovrà inoltrare al Dirigente del Servizio, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori, la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata dalla documentazione prevista dalla legislazione e/o dai regolamenti vigenti, pena l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 26, della L.R.15/13.
- q) Prima della richiesta del certificato Conformità edilizia e agibilità dovrà essere comunicata al SUE (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Reggio Emilia, la messa in esercizio dell'impianto di ascensore / montacarichi oltre al deposito della conformità dell'impianto elettrico (D.M.37/08) relativo alla sua installazione.
- r) Il colore del tinteggio dovrà essere concordato con gli uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.

Oltre alle prescrizioni di carattere generale fin qui esposte si richiamano:

- s) Le prescrizioni del locale Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco contenute nella pratica n°42441/2014 acquisita agli atti il 26/02/2015;
- t) La dichiarazione del tecnico progettista redatta ai sensi della Legge 13/89 del 9/1/89, art. 1 e la relativa relazione tecnica di cui all'art. 7. del DM 14/6/89 n. 236.

Articolo 12 – Contributo di costruzione.

Il contributo di costruzione, nell'importo gravante sul Soggetto Attuatore in relazione al titolo abilitativo rilasciato per la esecuzione dell'Intervento, viene determinato in conformità ai parametri vigenti al momento della stipula della presente convenzione .

Il contributo di costruzione di cui all'art.29 della L.R.15/2013 ammonta complessivamente a EURO: 963.428,80=,

di cui EURO 218.414,31=
di cui EURO 349.428,99=
di cui EURO 395.585,50=

per oneri di Urbanizzazione primaria
per oneri di Urbanizzazione secondaria
per oneri di Costo di costruzione

Tale contributo di costruzione sarà oggetto di scomputo in conformità a quanto previsto dai precedenti articoli 8b, 8c 8d e 8e della presente convenzione, tramite apposita rendicontazione a fine lavori come previsto dal precedente articolo 8 (8i e 8h). La garanzia per la realizzazione delle opere a scomputo e per il pagamento del contributo di costruzione è disciplinata dal successivo articolo 13.

Articolo 13 -Garanzie finanziarie.

13.a Il Soggetto Attuatore, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione e a garanzia dell'adempimento di parte delle obbligazioni assunte con l'Atto di Accordo e comunque delle obbligazioni tutte confermate e, per quanto occorer possa, assunte con la presente Convenzione, consegna al Comune le fidejussioni di cui ai seguenti capoversi:

13.a.1 fidejussione n. _____ rilasciata in data _____ dall'Istituto di credito _____ per l'importo di euro 955.000,00 (novecentocinquantacinquemila/00) , a garanzia della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione in conformità e totale adempimento di quanto previsto dall'articolo 8 comma 8.c e seguenti della presente convenzione nonché di quanto previsto dall'articolo D4 dell'Atto di Accordo;

13.a.2 fidejussione n. _____ rilasciata in data _____ dall'Istituto di credito _____ per l'importo di euro 28.790,00 (ventottomilasettecentonovanta/00) a garanzia del pagamento del contributo di costruzione di cui al precedente articolo 12 per la parte al netto dello scomputo del costo presunto delle opere di urbanizzazione di cui al sopraesteso articolo 8 per l'importo garantito dalla fidejussione di cui al precedente capoverso 13.a.1;

13.a.3 fidejussione n. _____ rilasciata in data _____ dall'Istituto di credito _____ per l'importo di euro 1.291.878,28 (unmilione duecentonovantuno- milaottocentosettantotto/28) a garanzia del pagamento dell'importo complessivo della monetizzazione delle dotazioni (P1, P2 e SVP) di pertinenza dell'intervento su Palazzo Ex Poste, importo complessivo così determinato: quanto a euro 242.753,28 (duecentoquarantaduemilasettecentocinquantatre/28) per la monetizzazione del SVP; quanto a euro 1.049.125,00 (unmilione quarantanovemilacentoventicinque/00) per la monetizzazione di P1 e P2.

13.b Nei contratti fidejussori di cui al sopraesteso comma 13.a è escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 codice civile. Con essi l'istituto fideiussore si è impegnato a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune (fideiussione incondizionata a prima richiesta).

13.c Nei contratti fidejussori di cui al sopraesteso comma 13.a non è apposto un termine finale in quanto le garanzie prestate verranno svincolate, con liberazione del Soggetto Attuatore da ogni obbligo relativo, al momento dell'adempimento delle obbligazioni sullo stesso gravanti, nei termini e secondo le modalità di cui ai comma successivi del presente articolo 13.

13.d La garanzia di cui al capoverso 13.a.1 del sopraesteso comma 13.a verrà progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione degli stralci funzionali inerenti le opere di urbanizzazione di cui al sopraesteso articolo 8, sino ad una percentuale massima di

svincolo pari al 70% dell'importo complessivo della garanzia costituita. La stessa verrà svincolata entro il termine di giorni 30 decorrente dalla data del collaudo delle opere, ai sensi dei comma D15 e D16 dell'articolo D dell'Atto di Accordo.

13.e Lo svincolo definitivo delle garanzie di cui ai sopraestesi capoversi 13.a.2 e 13.a.3 del sopraesteso comma 13.a avverrà decorsi 30 (trenta) giorni dalla data del pagamento dell'ultima rata delle somme dovute dal Soggetto Attuatore in relazione ai titoli per i quali è stata rilasciata la garanzia.

13.f Le Parti danno atto e dichiarano che Blufield s.r.l. in data_____ ha già provveduto a prestare in favore del Comune la fidejussione per euro 1.100.000,00 relativa al contributo definito dall'articolo E dell'Atto di Accordo del 20/06/2014 rep.55772, riguardante l'obbligo di finanziamento della progettazione e esecuzione delle dotazioni territoriali ivi individuate, su richiesta dell'Amministrazione Comunale essendo comunque decorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione della variante al PRU. Le Parti danno altresì atto e dichiarano che Blufield in data_____ ha provveduto al versamento della somma di euro 330.000 pari al 30% di tale contributo in conformità a quanto definito da art. E.6 a). In conformità all'Atto di Accordo il Soggetto Attuatore provvederà a versare il rimanente 70 % entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Articolo 14 -Rapporti fra il Soggetto Attuatore ed i suoi successori ed aventi causa.

Nel caso di alienazione dell'immobile "Palazzo Ex Poste", si determinerà il trasferimento agli acquirenti degli oneri ed obblighi di cui alla presente Convenzione. In questo caso il Soggetto Attuatore che stipula la presente Convenzione rimarrà solidalmente responsabile nei confronti del Comune per tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione. Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad una alienazione unitaria e globale dell'Immobile di cui alla presente Convenzione, potrà trasferire all'acquirente gli oneri ed obblighi previsti senza il permanere della responsabilità solidale, a condizione che l'acquirente provveda a costituire a proprio nome le garanzie finanziarie di cui al sopraesteso articolo 13.

Articolo 15 - Conseguenze dell'inadempimento.

Nel caso in cui il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa non adempiano alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna dell'inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni assunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno.

Reggio nell'Emilia, li _____

Comune di Reggio nell'Emilia
La Dirigente del Servizio
Rigenerazione e Qualità Urbana
(dott. arch. Elisa Iori)

Blufield s.r.l.
L'Amministratore Unico
(dott. Fulvio Montipò)