

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2015/542

del 03/12/2015

Classifica:



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1631

del 03/12/2015

**COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA**

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI FRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' IMMOBILIARE BARAGALLA SRL RELATIVA A PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO PER RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EX-BOWLING E REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO TERZIARIO TRA VIA G. D'AREZZO E VIA O. TENNI IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA POC ASP_N1-27.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che :

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia;
- il RUE è stato oggetto di due varianti normative, l'una approvata con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9602/51 del 25/03/2013, per correzione di errori materiali, adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute ed integrazioni e specificazioni al disposto regolamentare, entrata in vigore il 24/04/2013, a seguito di pubblicazione sul BURER n. 111, e l'altra approvata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 85 del 04/05/2015, per adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute e per integrazioni e specificazioni al disposto regolamentare finalizzate ad incentivare interventi di rigenerazione urbana nei tessuti consolidati, negli ambiti di riqualificazione e nell'AR19 Mancasale, entrata in vigore il 20/05/2015, a seguito di pubblicazione sul BURER n. 113;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014; con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, è stata approvata la prima variante al Piano Operativo Comunale, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104 del 06/05/2015;

Premesso inoltre che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.78 del 27/04/2015 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2015-2017 e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);

- con deliberazione di Giunta Comunale del 18/06/2015, n. 110, è stato approvato il 1° stralcio del Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2015, nel quale sono stati fissati i requisiti di cui all'art. 169 del D.LGS. 267/00.

- con Delibera di Giunta I.D. 149 del 30/7/2015 è stato approvato il Piano delle performance, il Piano Esecutivo di Gestione 2015 definitivo, e i relativi allegati.

Considerato che:

- il POC prevede tra i suoi elaborati costitutivi anche le schede degli interventi ammessi in tale strumento urbanistico avente durata quinquennale ed in particolare, la scheda-norma dell'intervento relativo all'ambito ASP_N1-27, definito dal PSC vigente quale *“Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001 (ASP_N1 di rilievo comunale)”* posto tra via G. d'Arezzo e via O.Tenni, all'interno di un comparto in trasformazione per attività terziarie-commerciali lungo l'asse attrezzato di via Inghilterra, su area censita al NCEU al foglio 208, mappali 169, 249, 521, 523;
- l'ambito ASP_N1-27 si identifica come *“Area mista secondaria e terziaria, da trasformare per esigenze di ampliamento, sviluppo, ricollocazione di attività economiche già in essere. Art. 5.7 NA del PSC”*.
- il suddetto ambito deve attuarsi mediante progetto planivolumetrico convenzionato come previsto dalla relativa scheda norma del POC e dal relativo atto di accordo ex art.18 L.R.20/2000;
- in data 22 maggio 2014 è stato infatti stipulato tra il Comune di Reggio Emilia e il sig. Montanari Enrico nato a Reggio Emilia il 15/10/1961 in qualità di legale rappresentante della società IMMOBILIARE BARAGALLA S.R.L. con sede in Reggio Emilia, via Omobono Tenni n. 128/B, P. Iva 00618400352, proprietaria delle aree come sopra censite, Atto di accordo ex Art. 18 della L.R. n. 20/2000 a ministero Notaio Dottoressa Anna Tieri, (Rep. n. 16183 - Racc. n. 3748) per disciplinare l'inserimento nel primo POC dell'intervento relativo all'ambito ASP_N1-27 sopracitato;
- a garanzia degli impegni riportati nell'atto di accordo, il Soggetto attuatore, contestualmente alla stipula dell'Atto stesso, ha versato in data 20/05/2014 il 20% dei contributi di cui all'articolo 3 comma 6 lett. c) dell'atto medesimo pari a Euro 19.430,00 (diciannovemilaquattrocentotrenta virgola zero zero) come da partita pendente n. 4689 del 20/05/2014, obbligandosi al versamento del rimanente contributo dovuto per la

realizzazione dell'ERS/sostegno al piccolo commercio, ammontante a euro 27.720,00 per un totale di euro 47.150,00 – (quarantasettemila centocinquanta virgola zero zero) al momento della stipula delle convenzione urbanistica del PPC;

- inoltre nel medesimo atto di accordo il Soggetto attuatore si è impegnato a versare, sempre al momento delle stipula della convenzione urbanistica del PPC, la somma di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale previste dal POC (opere di viabilità lungo via G. d'Arezzo);

Dato atto che:

- con istanza P.G. n. 32624 del 24/09/2014 la società IMMOBILIARE BARAGALLA S.R.L. ha pertanto inoltrato progetto planivolumetrico convenzionato relativo all'area sopraindicata presentando gli elaborati previsti dal RUE per la realizzazione dell'intervento di rifunzionalizzazione dell'ex-bowling e di un nuovo fabbricato a destinazione terziaria, nonché delle opere fuori comparto, come previsto dalla scheda norma del POC, da attuarsi in tre stralci, come meglio descritto nella Relazione Illustrativa dello Studio Tecnico di Progettazione, datata 22/09/2014 allegata al progetto, da cui si rileva, fra l'altro, quanto segue:

- il primo stralcio "A" riguarda appunto la realizzazione di un fabbricato a destinazione terziaria rivolto verso Via Inghilterra, con un fronte a vetrine preceduto da un porticato, destinato ad attività commerciali;
- il secondo stralcio "B" prevede il recupero e la rifunzionalizzazione dell'ex Bowling;
- il terzo stralcio "C" prevede la sistemazione dell'area Nord fuori comparto, di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Lo stralcio "C" è a sua volta diviso in "C1" e "C2" per individuare la porzione "C1" area che sarà presa in carico come oneri di manutenzione dal soggetto attuatore.

- gli elaborati costitutivi del progetto planivolumetrico convenzionato sono i seguenti, precisando che successivamente alla stipula della convenzione del Progetto Planivolumetrico dovranno essere presentate le richieste di P.d.C. con i progetti esecutivi:

Elaborati grafici:

- tav.01 estratti cartografici, scheda POC, identificazione stralci e regimi di proprietà, ripartizione funzionale dati di progetto
- tav.02 rilievo planimetrico stato di fatto ex -Bowling
- tav.03 progetto del verde profilo

- tav.04 OPERE DI URBANIZZAZIONE – sistema di scarico acque nere, sistema di raccolta e laminazione acque bianche, schemi idrometrici
- tav.05 OPERE DI URBANIZZAZIONE – reti infrastrutturali sezioni
- tav.06 Nuovo fabbricato stralcio “A” - piante, prospetti, sezioni
- tav.07 OPERE DI URBANIZZAZIONE – riqualificazione area di proprietà comunale su via G. d'Arezzo.
- tav.08 abbattimenti e piantumazioni
- tav.09 riqualificazione area di proprietà comunale- realizzazione vasca di laminazione - planimetria
- tav 10 riqualificazione area di proprietà comunale- realizzazione vasca di laminazione – sezioni e dettagli costruttivi.

Elaborati tecnici

- Relazione illustrativa (aggiornata al 22/09/2014)
- Relazione finanziaria (aggiornata al 28/07/2015)
- Documentazione fotografica (aggiornata al 22/09/2014)
- Relazione idraulica (aggiornata al 22/09/2014)
- scheda tecnica asseverata (aggiornata al 22/09/2014)
- valutazione di impatto acustico (aggiornata al 22/09/2014)
- relazione geologica e sismica con terzo livello di approfondimento (aggiornata al 22/09/2014)
- Relazione Bilancio Energetico – Istruttoria – CarbonZero (aggiornata al 22/09/2014)
- relazione progetto paesaggistico del 18/06/2015
- schema di convenzione urbanistica (aggiornata al 25/08/2015)

Precisato che relativamente alla verifica preventiva dell'interesse archeologico richiesta dalla scheda POC in fase di PPC, Il Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo-Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna di Bologna - con nota del 10/09/2014 ha comunicato al soggetto attuatore che non si ritiene necessaria l'esecuzione di carotaggi archeologici con riferimento all'intervento in oggetto, ed ha espresso parere favorevole alla prosecuzione dei lavori;

Dato atto che in sede di istruttoria tecnica del Progetto Planivolumetrico in argomento:

- In data 03/02/2015 il Responsabile della U.O.C. Pianificazione Urbanistica ha espresso in merito all'intervento un parere di massima favorevole, con i seguenti rilievi e considerazioni:

“Impianto urbanistico – ripartizione funzionale

Si evidenzia che, nell'area destinata a verde ecologico privato, la presenza di parcheggi e viabilità di infrastrutturazione del comparto supera il massimo del 10% della St, ponendosi in contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione del POC (art. 10, comma 5).

Viabilità di accesso

La soluzione proposta a nord del comparto dovrà essere rivisitata per consentire l'accessibilità veicolare alla porzione di parcheggio di proprietà comunale situata a nord-est dell'ambito di intervento, pur mantenendo la disincentivazione dell'attraversamento dell'asse nord-sud (by-pass).

Sistemazione area a parcheggio fuori comparto

Si prende atto che, come illustrato dalla relazione allegata al progetto, l'area di proprietà pubblica a nord dell'ambito di intervento (superficie catastale pari a 3.434 mq) verrà complessivamente sottoposta ad intervento di riordino, d'accordo con i competenti uffici comunali, mentre solo la porzione antistante il comparto in esame sarà presa in carico di manutenzione direttamente dal soggetto attuatore.

Usi commerciali insediabili

La scheda di POC e l'atto di accordo relativi all'intervento prevedono l'insediamento dell'uso b.11.1 na (Medio-piccole strutture di vendita, con superficie di vendita fino a 1500 mq- non alimentari) con due strutture da 750 mq di Sv, di cui una derivante da cambio d'uso di superfici esistenti, e l'altra da nuova costruzione; le dimensioni di tali strutture possono essere rimodulate tra i diversi fabbricati, ferma restando la Sv totale dell'intero comparto che non potrà superare complessivamente i 1500 mq.

Si rammenta infine che, pur nell'ipotesi di realizzazione degli interventi edificatori in successivi stralci attuativi, dovranno essere complessivamente rispettati lo schema generale di ripartizione funzionale, i parametri di dotazioni e di standard, nonché le regole insediative previste dal POC. “

- il Responsabile dell'Unità Territoriale Zona Sud-Ovest del Servizio Edilizia, con lettera P.S. 5890/2014 del 06/03/2015 ha comunicato alla società Immobiliare Baragalla srl che la Conferenza dei Servizi Edilizia, Ingegneria, Mobilità, riunitasi in data 15/01/2015, ha richiesto un approfondimento progettuale e conseguenti integrazioni documentali, evidenziando quanto segue:

*“**IMPIANTO URBANISTICO:** nell'area destinata a verde ecologico privato, la presenza di parcheggi e viabilità di infrastrutturazione del comparto supera il massimo del 10% della St ponendosi in contrasto con le Na del POC (art. 10 comma 5).*

VIABILITA': tutti i parcheggi pubblici o di uso pubblico debbono essere accessibili da una viabilità pubblica o con caratteristiche tecnico dimensionali adeguate con una sezione costante di 6,00 mt. Anche la viabilità interna a servizio dei parcheggi privati, per le considerazioni di cui sopra, e visto le destinazioni degli interventi edilizi, si configura come una viabilità ad uso pubblico e pertanto dovranno essere approfonditi alcuni aspetti progettuali che non appaiono adeguati, in particolare relativi alle intersezioni stradali, raggi di curvatura, accesso ai lotti, manovre di carico e scarico, mezzi di soccorso.

La soluzione proposta a nord del comparto dovrà essere rivisitata per consentire l'accessibilità veicolare alla porzione di parcheggio di proprietà comunale situata a nord-est dell'ambito d'intervento, pur mantenendo la disincentivazione dell'attraversamento dell'asse nord-sud (by-pass). Tali parcheggi mantenendo la loro natura di uso pubblico dovranno essere serviti da viabilità pubblica e pertanto la chiusura in accesso prevista non è compatibile con l'uso e dovrà essere prevista in altra posizione.

SISTEMAZIONE PARCHEGGIO FUORI COMPARTO: si prende atto che, come illustrato dalla relazione allegata al progetto, l'area di proprietà pubblica a nord dell'ambito dell'intervento (superficie catastale pari a 3432 mq) verrà complessivamente sottoposta ad intervento di riordino, d'accordo con i competenti uffici comunali, mentre solo la porzione antistante il comparto in esame sarà presa in carico di manutenzione direttamente dal soggetto attuatore.

RETE FOGNATURA ACQUE BIANCHE: si invita a studiare soluzioni progettuali che non prevedano impianti di sollevamento pubblici o comunque altri impianti che aggravino la gestione e la manutenzione a carico dell'Amministrazione Comunale. Si esprimono forti perplessità relativamente alla dispersione nel terreno delle acque derivanti dalla viabilità e parcheggi mediante sistemi di infiltrazione e pozzi disperdenti. Occorrono certamente indagini geologiche e pareri preventivi di ARPA, AUSL e Regione.

PERCORSI CICLO-PEDONALI: occorre prevedere un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra via Tenni e via Guittone d'Arezzo, di attraversamento dell'area in oggetto e a servizio dei parcheggi ed attività edilizie in essa previste.

USI COMMERCIALI INSEDIABILI: la scheda di POC e l'atto di accordo relativi all'intervento prevedono l'insediamento dell'uso b11.1 NA (medio-piccole strutture di vendita fino a 1500 mq. non alimentari) con 2 strutture da 750 mq di Sv, di cui 1 derivante da cambio d'uso di superfici esistenti e l'altra da nuova costruzione. Le

dimensioni di tali strutture possono essere rimodulate tra i diversi fabbricati, ferma restando la Sv totale nell'intero comparto che non potrà superare complessivamente i 1500 mq.

Si rammenta infine che, pur nell'ipotesi di realizzazione degli interventi edificatori in successivi stralci attuativi, dovranno essere complessivamente rispettati lo schema generale di ripartizione funzionale, i parametri di dotazione e di standard, nonché le regole insediative previste dal POC”.

Considerato che, conseguentemente alle osservazioni e richieste sopra riportate, IMMOBILIARE BARAGALLA S.R.L. in data 10/04/2015 ha presentato nuovi elaborati progettuali, in merito ai quali si sono espressi per quanto di rispettiva competenza i Servizi comunali, e precisamente:

- Il **Servizio Politiche per la Mobilità** con nota del 16/04/2015 ha rilevato quanto segue: *“Visti gli elaborati di progetto presentati in data 10/04/2015, si esprime il seguente parere:*

la soluzione viabilistica proposta è in linea con quanto espresso in sede di conferenza di Servizi del 15/01/2015.

Si segnalano alcuni aspetti critici da approfondire:

- o *gli elaborati planimetrici raffiguranti sia lo stato di fatto e di rilievo sia quello di progetto non sono quotati pertanto l'istruttoria è stata parziale.*

Inoltre, è opportuno che il percorso ciclo-pedonale di collegamento tra via Tenni e Via Guittone d'Arezzo, di attraversamento dell'area in oggetto a servizio dei parcheggi ed attività edilizie in essa previste, sia il più lineare possibile. Si propone pertanto di:

- o *individuare ad ovest del nuovo fabbricato dello stralcio A un percorso con larghezza utile di almeno m. 2,50;*
- o *individuare fisicamente e non solo con segnaletica orizzontale, un collegamento pedonale fino a via Guittone d'Arezzo, razionalizzando e riqualificando nel contempo gli spazi di parcheggio esistente e della viabilità in ingresso;*
- o *prolungare il marciapiede previsto nell'area verde di proprietà comunale da riqualificare, fino in corrispondenza dei parcheggi esistenti posti a nord-est. “*

Successivamente, a seguito dei lavori del Gruppo di lavoro Istruttorio riunitosi il 20/04/2015 e il 13/07/2015 per l'esame della documentazione progettuale integrativa a quella già acquisita agli atti al PG n. 32624/2014, sono stati formulati i pareri di sotto riportati :

- Servizio Ingegneria, referto del 29/04/2015:

“ Visto la nuova soluzione progettuale relativa alle opere di urbanizzazione primaria contenuta negli elaborati presentati in data 10/04/2015, si evidenziano i seguenti aspetti critici:

1. Elaborati progettuali:

- o occorre presentare elaborati planimetrici raffiguranti lo stato di fatto e di rilievo, in modo più chiaro e definito soprattutto per quanto riguarda le dimensioni delle varie opere (strade, marciapiedi, parcheggi, aiuole) ;*
- o occorre presentare elaborati di progetto quotati nelle varie opere con indicazioni sia planimetriche che altimetriche, nonché accessi ai lotti, manovre carico e scarico. Occorre raffigurare meglio il progetto della sistemazione a verde con indicazioni chiare relative alle alberature esistenti, di progetto ed eventualmente da rimuovere.*

2. Percorsi ciclo-pedonali:

è opportuno che il percorso ciclo-pedonale di collegamento tra via Tenni e via Guittone d'Arezzo, di attraversamento dell'area oggetto dei parcheggi ed attività edilizie in essa previste, sia il più lineare possibile e più funzionale anche ai parcheggi esistenti a nord. Si propone pertanto di

- individuare a ovest del nuovo fabbricato dello stralcio A un percorso con larghezza utile di almeno m. 2,50 traslando eventualmente il fabbricato stesso verso est;*
- prolungare il marciapiede previsto nell'area verde di proprietà comunale da riqualificare, fino in corrispondenza dei parcheggi esistenti posti a nord-est;*
- individuare fisicamente e non solo con segnaletica orizzontale, un collegamento pedonale fino a via Guittone d'Arezzo, razionalizzando e riqualificando nel contempo gli spazi del parcheggio esistente e della viabilità di ingresso all'area come da indicazioni derivanti dalla scheda POC.*

3. rete fognatura acque bianche:

- si prende atto della nuova soluzione progettuale che, accogliendo le indicazioni degli uffici, non prevede impianti di sollevamento. Si rileva tuttavia la previsione di una vasca di laminazione a cielo aperto della profondità di 85 cm., posizionata nell'area*

verde esistente di proprietà comunale, pur prevedendo una laminazione all'interno dello stralcio A, costituita da un sovradimensionamento delle condotte di progetto.

- *Considerato le indicazioni contenute nella scheda POC di riqualificare l'area di proprietà comunale destinata a parcheggio e a verde e le ridotte dimensioni di quest'ultima, si prescrive che nella progettazione esecutiva in generale ed in particolare nell'attuazione dello stralcio B, vengano studiate soluzioni diverse di laminazione in modo da eliminare il bacino a cielo aperto in area comunale e consentire una riqualificazione effettiva dell'area verde esistente.*

4. Stralci attuativi:

occorre presentare elaborati che individuino le opere di urbanizzazione da realizzare nei vari stralci attuativi. Si prescrive comunque fin d'ora che dovranno essere eseguite per intero contestualmente alla realizzazione del primo stralcio le seguenti opere:

- *percorso ciclo-pedonale di collegamento tra via Tenni e via Guittone d'Arezzo, compreso riqualificazione dell'accesso su via Guittone d'Arezzo e dell'area esistente destinata a parcheggio;*
- *adeguamento della viabilità di accesso al parcheggio esistente di proprietà comunale posto a nord-est, con realizzazione anche del relativo pedonale di servizio;*
- *le reti di fognatura bianche e nere che prevedono gli allacciamenti al collettore esistente su via Guittone d'Arezzo, nonché le altre reti tecnologiche che dovranno risultare funzionali allo stralcio attuativo ma anche ai percorsi ciclo-pedonali, parcheggi e viabilità esistente.”*

- Servizio Reti - Infrastrutture e Mobilità, referto del 16/07/2015:

*“Visto la nuova soluzione progettuale relativa alle opere di urbanizzazione primaria contenuta negli elaborati presentati in data 18/06/2015, si esprime parere favorevole alla proposta di **planivolumetrico**, ma si evidenziano i seguenti aspetti critici che dovranno essere approfonditi in fase di progettazione esecutiva:*

1. elaborati progettuali:

- *occorre presentare elaborati planimetrici raffiguranti lo stato di fatto e di rilievo, in modo più chiaro e definito ed esteso anche alle aree limitrofe al comparto in prossimità di via Tenni e di via Guittone d'Arezzo;*
- *occorre presentare elaborati di progetto quotati nelle varie opere con indicazioni sia planimetriche che altimetriche;*

2. Accesso da via Tenni e Percorsi ciclo-pedonali:

Il percorso pedonale individuato con percorrenza nord – sud non appare funzionale nel tratto terminale di collegamento con via Tenni in quanto risulta in proprietà privata, non è ben definito e soprattutto non presenta le caratteristiche idonee per l'abbattimento barriere architettoniche. E' opportuno approfondire la progettazione esecutiva della zona in corrispondenza dell'accesso all'area da via Tenni, estendendo l'area d'intervento anche ai parcheggi e pedonali esistenti sia pubblici che privati di proprietà dello stesso soggetto attuatore. A tale proposito si fa notare che la continuità per percorso pedonale si può ottenere anche riducendo la sezione stradale esistente che presenta una larghezza di m. 7.80 nel primo tratto, razionalizzando gli spazi e realizzando un nuovo marciapiede con dimensioni e caratteristiche idonee in adiacenza alla struttura commerciale a est. Di conseguenza anche le aree da cedere all'amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico saranno da definire in funzione della progettazione esecutiva.

3. Riqualificazione dell'area di proprietà comunale su via Guittone d'Arezzo:

La proposta presentata riguarda la riqualificazione della sola area verde, tra l'altro con soluzioni e particolari anche eccessivi (assito in legno di abete) da evitare o (cespugli o siepi) da limitare al minimo necessario.

E' stato da sempre richiesto di estendere la progettazione e la riqualificazione a tutta l'area prospiciente via Guittone d'Arezzo, compreso i parcheggi esistenti e la viabilità di ingresso, tra l'altro come indicato anche nella scheda POC.

Si prescrive che con la progettazione esecutiva:

- venga adeguata la viabilità pubblica di accesso al parcheggio posto nell'angolo nord-est allargando la strada esistente in modo da creare una corsia carrabile di m. 6.00 affiancata da due marciapiedi da m. 1.50;*
- vengano razionalizzati gli spazi di sosta e nel contempo riqualificata l'area di parcheggio esistente e viabilità di ingresso da via Guittone d'Arezzo, comprendendo nell'intervento tutta l'area di proprietà comunale compresa quella a fianco della cabina Enel posta sul confine ovest;*
- in funzione di quanto sopra, razionalizzare l'andamento del percorso pedonale fino a via Guittone d'Arezzo, rendendolo più lineare e funzionale anche ai fabbricati esistenti.*

4. rete fognatura acque bianche:

Si prende atto della soluzione progettuale che prevede una vasca di laminazione a cielo aperto della profondità massima di 95 cm., posizionata nell'area verde esistente di proprietà

comunale. Si rileva tuttavia che nella stessa area sono presenti alcuni servizi e reti tecnologiche come fognature, reti gas e acqua (evidenziati anche nella tav. 2).

La progettazione esecutiva dovrà senz'altro verificare questa fattibilità in funzione delle reti esistenti

5. Stralci attuativi:

Visto le ripartizioni indicate nella tav. 1 e alcune “dubbe diciture” contenute nella relazione di consegna documentazione integrativa, Si conferma la prescrizione che dovranno essere eseguite per intero contestualmente alla realizzazione del primo stralcio le seguenti opere:

- o Viabilità di accesso da via Tenni con modifiche alle opere esistenti derivanti dall'approfondimento progettuale di cui al punto 2.;*
- o percorso ciclo-pedonale di collegamento tra via Tenni e via Guittone d'Arezzo;*
- o riqualificazione dell'accesso su via Guittone d'Arezzo e dell'area esistente destinata a parcheggio;*
- o adeguamento della viabilità di accesso al parcheggio esistente di proprietà comunale posto a nord – est, con realizzazione anche del relativo pedonale di servizio;*
- o le reti di fognatura bianche e nere che prevedono gli allacciamenti al collettore esistente su via Guittone d'Arezzo, nonché le altre reti tecnologiche che dovranno risultare funzionali allo stralcio attuativo ma anche ai percorsi ciclo-pedonali, parcheggi e viabilità esistente.”*

- Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, referto del 22/07/2015:

“L'intervento prevede, oltre alla riqualificazione dell'ex Bowling, la realizzazione di un nuovo fabbricato ad usi terziari quali una struttura di vendita medio-piccola (b11.1 NA), funzioni di artigianato di servizio (b5) e un pubblico esercizio (b2) con accessibilità da via Tenni .

L'intervento, essendo inoltre accessibile da via Guittone d'Arezzo, dovrà prevedere la riqualificazione dell'area a nord del comparto , oggi destinata a parcheggio pubblico , oltre alla presa in carico, attraverso la convenzione da stipularsi, dell'allestimento dell'area verde e relativa manutenzione .

La realizzazione del Planivolumetrico è prevista in 3 stralci attuativi (tav. 1) in cui le opere di urbanizzazione primaria sono previste con il primo stralcio attuativo .

Viene inoltre previsto secondo quanto riportato nella scheda POC :

a)-la monetizzazione della porzione di Vp previsto in cessione pari a 1977 mq. (36,00 € + 6,00 € = 42,00 €/mq.) per un ammontare complessivo di 83.034,00 € .

b)-la schermatura a verde prevista sul fronte ovest relativa all'attività produttiva adiacente .

c)-realizzazione di un'infrastruttura lineare verde di mitigazione di via Inghilterra sul lato est dell'intervento .

d)-piantumazione di alberi e arbusti nell'area verde a nord (fuori comparto) di proprietà dell'Amministrazione Comunale e presa in carico della relativa manutenzione .

e)-riqualificazione dell'area a nord (fuori comparto) destinata a parcheggio pubblico e predisposizione di idonei accorgimenti onde evitare l'uso in attraversamento come bypass (via Guittone d'Arezzo-via Tenni) . Il progetto dovrà essere concordato con il Servizio Mobilità e Verde Manutenzione .

f)-contributo monetario per la realizzazione di opere di viabilità lungo via Guittone d'Arezzo quantificato nella scheda POC in € 50.000,00 .

g)-progettazione coordinata e unitaria degli spazi di sosta e del verde in relazione ai nuovi interventi in corso di realizzazione a sud dell'ambito .

h)-contributo destinato all'ERS e a sostegno del piccolo Commercio pari a €47.150,00

Il progetto dovrà inoltre perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale intesa come tendenza all'impatto zero a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico .

Verificato quanto richiesto nella scheda POC ASP NI-27 con gli elaborati grafici di planivolumetrico in allegato si demanda alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio per il parere di competenza richiamando le condizioni riportate nel parere espresso dai competenti uffici in sede di Conferenza dei Servizi con parere in data 16.7.2015 .

Dato atto che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio - CQAP – nella seduta del 23/07/2015 (verbale n. 11) ha espresso parere favorevole alle condizioni dell'ufficio e alle seguenti ulteriori condizioni:

- sia infittita la piantumazione arborea su via Inghilterra raddoppiando le essenze previste;*
- i posti auto siano realizzati in autobloccante inerbito;*
- sia posta una particolare attenzione alla permeabilità effettiva del suolo;*
- in fase di presentazione di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione si dovrà dimostrare la effettiva permeabilità con le specifiche tecniche dei materiali e le tecnologie utilizzate;*

- *si chiede di rivedere, in fase di permesso di costruire, la composizione dei fronti Ovest e Nord, armonizzandoli maggiormente agli altri fronti e agli usi della struttura.*

Rilevato inoltre che :

- con lettera del 30/07/2015 gli elaborati del Progetto Planivolumetrico in argomento sono stati trasmessi ad ARPA ed Azienda USL per il parere di competenza, in ottemperanza a quanto previsto dalla Legge Regionale 4 maggio 1982, n. 19, all'art. 19, 1° comma, lettera h) e successive modifiche ed integrazioni;

- l'ARPA – Sezione provinciale di Reggio Emilia - con PEC in data 28/08/2015 ha trasmesso il proprio PARERE FAVOREVOLE, Prot. n. 15/6946 del 05/085/2015, alle seguenti condizioni:

1. *Per il collettamento alla pubblica fognatura mista delle reti fognarie bianche e nere, sia acquisito il parere favorevole dell'Ente Gestore.*
2. *L'area di esondazione dovrà essere realizzata con pendenze e accorgimenti tecnici tali da determinare il suo completo svuotamento alla fine dell'evento meteorico.*

- l'Azienda USL – Servizio di Igiene e Sanità Pubblica di Reggio Emilia – il 05/09/2015 ha trasmesso il proprio parere Prot. n. 2015/0077345 del 05/09/2015, in cui ha formulato le seguenti osservazioni e prescrizioni: “*Per quanto di competenza igienico sanitaria, si esprime una valutazione globalmente favorevole su quanto riportato inerente gli aspetti e i contenuti generali del planivolumetrico stesso, e nello specifico parere favorevole sul nuovo fabbricato terziario STRALCIO A oggetto del presente progetto formulando le seguenti prescrizioni sulle opere specifiche dello stesso:*

1. *dovrà essere garantito l'allontanamento in sicurezza di persone diversamente abili dai locali del pubblico esercizio del primo piano stralcio A anche in condizioni di emergenza.*
2. *Nell'ottica della lotta ai vettori (zanzare in primis) di patologie trasmissibili all'uomo questo Servizio valuta sempre in modo critico la realizzazione di raccolte di acqua a cielo aperto – anche temporanee – diffuse sul territorio, pertanto si chiede di rivalutare possibili opzioni di contenimento al chiuso delle acque afferenti all'area esondabile in vicinanza di via Guittone d'Arezzo (p.es. Sovradimensionamento rete acque bianche, vasche coperte ecc.) e comunque se l'opera verrà realizzata a cielo aperto dovrà obbligatoriamente essere realizzata evitando ogni possibilità di ristagno delle acque e realizzando una protezione perimetrale per evitare possibilità di accesso alla stessa*

anche e soprattutto in occasione dei riempimenti . Così pure la realizzazione di raccolte di acque meteoriche ai fini irrigui del verde dovrà avvenire in contenitori chiusi.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla normativa vigente. “

Atteso che:

- prima della stipula della convenzione per l'attuazione del progetto planivolumetrico la società Immobiliare Baragalla srl, in adempimento degli obblighi previsti dell'Atto di accordo stipulato ai sensi dell' Art. 18 della L.R. n. 20/2000 a ministero Notaio Dottoressa Anna Tieri, (Rep. n. 16183 - Racc. n. 3748) e della Scheda POC relativa all'ambito ASP_N1-27, dovrà inoltre provvedere :

1. al versamento della somma di € euro 27.720,00 (ventisettemilasettecentoventi/00) a titolo di “Contributo Piccolo Commercio”, (dando atto che si tratta della differenza restante rispetto al 20% di 47.150,00 euro, pari a 19. 430,00, già versati in sede di stipula dell'Atto di accordo ex art. 18).
2. versamento della somma di € 50.000,00 (cinquantamila/00) a titolo di Contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale prevista dal POC (opere di viabilità lungo via G. d'Arezzo);

dovrà provvedere inoltre al versamento della somma di € euro 83.034,00 (ottantatremilatrentaquattro virgola zero zero) a titolo di monetizzazione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) ;

Nell'ambito della convenzione attuativa non sono previste cessioni gratuite di aree al patrimonio comunale;

Ritenuto opportuno e necessario regolamentare l'attuazione del Progetto Planivolumetrico in oggetto mediante approvazione di apposito schema di convenzione, sulla base dello schema-tipo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38803/2014 del 17/11/2014, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e la società IMMOBILIARE BARAGALLA SRL.

Visti:

- il D.P.R. 380/01;
- la L.R. n. 15/2013
- gli artt. 56-57 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 e 178 del decreto legislativo n. 267/00;

- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

Richiamato l'atto P.G. n. 21355 del 19/05/2015 con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, ha conferito all'arch. Elisa Iori l'incarico di Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con decorrenza 01/06/2015 fino al termine del proprio mandato;

DETERMINA

1. di approvare il seguente schema di convenzione da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e la società IMMOBILIARE BARAGALLA SRL relativa a progetto planivolumetrico convenzionato per rifunzionalizzazione dell'ex-bowling e realizzazione di nuovo fabbricato terziario tra via g. d'Arezzo e via O.Tenni in attuazione della scheda POC ASP_N1-27.

2. Di dare atto che il soggetto attuatore ha già effettuato il versamento delle seguenti somme, di cui si provvederà alla contabilizzazione agli opportuni capitoli di entrata del bilancio comunale, esercizio 2015, con successiva disposizione dirigenziale:
 - o quanto a € 83.034,00 (ottantatremilatrentaquattro virgola zero zero) a titolo di monetizzazione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) ;
 - o quanto a € 27.720,00 (ventisette milasettecentoventi virgola zero zero) a titolo di contributo per la realizzazione di ERS e a sostegno del piccolo commercio, a saldo di quanto già versato in sede di stipula dell'atto di accordo;
 - o quanto a € 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale previste dal POC (opere di viabilità lungo Via G. D'Arezzo).

- 3- Di dare inoltre atto che, in sede di stipula della presente convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, potranno essere inserite nell'atto tutte le eventuali indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire al meglio ed in ogni aspetto il negozio stesso, con facoltà di provvedere altresì, al fine di addivenire ad una più completa ed esatta indicazione delle

aree, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, nella individuazione e denominazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento.

4. di trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza.

ART.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Determinazione Dirigenziale R.U.A.D. n.del costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato per la rifunzionalizzazione dell'ex-bowling e realizzazione di nuovo fabbricato terziario tra via g. d'Arezzo e via O.Tenni in attuazione della scheda POC ASP_N1-27 composto dagli elaborati elencati nelle premesse della determinazione dirigenziale di cui all'art.1, che il soggetto attuatore, società IMMOBILIARE BARAGALLA SRL, dichiara di ben conoscere e accettare.

Il soggetto attuatore, è proprietaria dell'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento, che è censita al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 208, mapp. 169, sub. 4, 5, 6, 8, 12, 14, 15, 16, ed al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 208, mapp. 249, 521, 523, di estensione pari a mq. 9.886, costituenti l'ambito di attuazione della Scheda POC ASP_N1-27.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

Il soggetto attuatore con il presente atto si assume gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal medesimo si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.

Il soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al

Comune copia autentica della nota stessa: “L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data _____ e trascritta in data _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all’attuazione del PPC _____”. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall’acquirente ai sensi dell’art.1341 C.C, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PPC.

Relativamente alle aree oggetto di asservimento all'uso pubblico, il soggetto attuatore e suoi aventi causa si obbliga a mantenerne la titolarità fino alla stipula del relativo atto di asservimento all'uso pubblico. Pertanto non sono consentiti il frazionamento e l'alienazione di tali aree a favore degli acquirenti delle singole unità edilizie o immobiliari.

ART. 4 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del PPC in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni del POC approvato e dell'Atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato in data 22/05/2014 Rep. n. 16183 Racc. n. 3748, che si intende integralmente richiamato.

Usi e potenzialità edificatorie Scheda POC ASP N1-27

1. Superficie territoriale St in proprietà del soggetto attuatore = mq. 9.886

Diritto Edificatorio DE = 0,44 mq./mq.

Sc relativa al Diritto Edificatorio DE = mq. 4.350

Servizi e Verde Pubblico SVP = 20 % della St pari a mq. 1.977

da monetizzare mq. 1.977

Verde ecologico Ve = 30 % della St pari a mq. 2.966

Superficie edificabile Se = 50 % della St pari a mq. 4.943

H max : m 20

A = 55 alberi/ha 54

Ar = 80 arbusti/ha 79

Usi previsti:

- uso a1 (esistente);
- funzioni di servizio e terziarie
- medio-piccola struttura di vendita non alimentare (b11.1NA)(max. 1.500 mq. SV) ;
- uso b5 (Artigianato di servizio)

2.

3. Dati del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC)

Stralcio “A” – nuova struttura :

- uso b5 (Artigianato di servizio) SC=mq. 233,61 Su=mq. 222,00

4. - uso b11.1NA (Medio-piccola struttura di vendita)

1. SC=mq. 915,26 Su=mq. 869,52 SV=mq. 600,00

5. - uso b2 (Pubblico esercizio) SC=mq. 595,73 Su=mq. 465,92

Stralcio "B" – ex-Bowling :

- uso a1 (Abitazioni esistenti) SC=mq. 415,27 Su=mq. 260,20

6. - uso b2 (Pubblico esercizio esistente) SC=mq. 455,58 Su=mq. 349,04

7. - uso b11.1NA (cambio d'uso in Medio-piccola struttura di vendita)

8. SC=mq. 1.661,30 Su=mq. 1.367,62 SV=mq. 900,00

Superfici totali previste dal Progetto Planivolumetrico:

9. SC=mq. 4.279,75 Su=mq. 3.543,30 SV=mq. 1.500,00

Standard parcheggi pubblici P2 richiesti: mq. 725

Parcheggi pubblici P2 previsti: mq. 728

Standard parcheggi pertinenziali P1 richiesti: mq. 519 + 75 p.a.

Parcheggi pertinenziali P1 previsti: mq. 573 + 75 p.a.

N° abitanti = 8

N° addetti = 40

In sede di predisposizione e di rilascio dei Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati del piano sono ammesse modeste modifiche, purché rientranti negli usi e potenzialità edificatorie della Scheda POC ASP_N1-27 e verificato ovvero adeguato le dotazioni di standard urbanistici dei parcheggi pertinenziali e di uso pubblico.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul disegno urbanistico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi che li riguardano, saranno possibili senza dover procedere a varianti al Progetto Planivolumetrico

ART. 5 - OPERE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELL'INTERVENTO.

La redazione del PPC in oggetto è stata inoltre eseguita conformemente alla Scheda POC ASP_N1-27 relativamente alle opere di sostenibilità ambientale, ovvero tenendo conto che l'intervento deve essere inserito in maniera ottimale nel contesto ambientale/paesaggistico esistente, con particolare riferimento a quanto di seguito specificato:

a. monetizzazione di porzione del verde pubblico di cessione (Svp = 1.977 mq);

b. schermatura verde sul fronte ovest relativa all'attività produttiva adiacente al comparto e relativa area di deposito materiali;

c. realizzazione di una infrastruttura lineare verde di mitigazione viaria di via Inghilterra sul lato est dell'intervento ;

d. piantumazione di alberi e arbusti nell'area verde a nord fuori comparto di proprietà dell'Amministrazione comunale e presa in carico della relativa manutenzione;

e. riqualificazione dell'area nord (fuori comparto) di proprietà dell'Amministrazione destinata a parcheggio pubblico e predisposizione di idonei accorgimenti onde evitare l'uso in attraversamento come *bypass* (via G.d'Arezzo-via Tenni). Il progetto dovrà essere concordato con il Servizio Mobilità e Verde e Manutenzione;

f. contributo monetario per la realizzazione di opere lungo via Guittone d'Arezzo;

g. progettazione coordinata e unitaria degli spazi di sosta e del verde in relazione ai nuovi interventi in corso di realizzazione a sud dell'ambito.

Il progetto esecutivo dovrà garantire inoltre il perseguimento dei seguenti obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico, prevedendo nel permesso di costruire, quanto segue:

a. acque reflue: rispetto del principio dell'invarianza idraulica (se necessario a valle di uno studio idraulico che individui la rete scolante dell'area e la sua ricettività, in collaborazione col Gestore); eventuale riutilizzo per usi non pregiati delle acque meteoriche; trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da piazzali suscettibili di sversamento di agenti inquinanti; non compromettere la rete drenante esistente; progettazione dei parcheggi e delle aree cortilive limitando al massimo l'impermeabilizzazione del terreno; dovranno essere evitati interventi ed attività potenzialmente in grado di disperdere o veicolare sostanze inquinanti nel sottosuolo e in falda;

b. installazione impianti di illuminazione a basso consumo (LED) e che limitino la dispersione luminosa verso l'alto, essendo in zona di protezione dell'inquinamento luminoso;

c. illuminazione esterna con impianti a basso consumo (LED) e che minimizzi la dispersione luminosa;

d. perseguimento dell'obiettivo del progetto CarbonZero tramite le seguenti alternative misure di riduzione/compensazione delle emissioni di CO₂e:

- impianto termico composto da pompa di calore associato ad impianto fotovoltaico: almeno 218 kWp di ftv, acquisto di crediti volontari di carbonio pari a € 9.521,00;
- sistema di micro cogenerazione a metano ed impianto solare termico: almeno 218 kWp di ftv; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a € 6.261,00;
- collegamento al teleriscaldamento e impianto solare termico: almeno 218 kWp di ftv; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a € 8.503,00;
- altre soluzioni equivalenti che garantiscano l'impatto "zero" in termini di emissioni di CO₂e come previsto da NA del POC.

ART. 6 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Ai sensi della legislazione vigente, il soggetto attuatore per la realizzazione del presente PPC, si obbliga nei confronti del Comune:

- a costituire servitù di uso pubblico:

- sulle aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), interne ed esterne al comparto e ad effettuarne la manutenzione ordinaria e straordinaria ivi comprese parte dell'area di proprietà Comunale a Nord del Comparto, come di seguito specificato;

- a monetizzare:

- per intero le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi (U2) alle condizioni di cui al successivo art. 9;

- a corrispondere i seguenti contributi, derivanti dalla scheda POC e dell'Atto di accordo sottoscritto in data 22/05/2014:

- il saldo del contributo per l'ERS ed il piccolo commercio, come precisato al successivo art. 10;
- per intero il contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale e/o per dotazioni ecologiche e ambientali di cui al successivo art. 11;

- a progettare e realizzare le seguenti opere:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) entro e fuori comparto individuate alla tavola 4 e 5 del PPC, con le modalità e la tempistica di cui ai successivi art. 13-14-15-16-17;
- le opere di riqualificazione dell'area Comunale fuori comparto, con le modalità e la tempistica di cui al successivo art. 19;
- il ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle aree a verde pubblico, entro e fuori comparto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi, secondo quanto meglio specificato all'art. 8;

- ad assumere i seguenti costi:

- versamento del contributo di costruzione di cui al successivo art. 20.
 - costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico-amministrativo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e del verde pubblico, di competenza del Comune, di cui al successivo art. 18;
 - costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al PPC;
 - spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;
 - costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo art. 24;
- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 21.

ART. 7- COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1)

Il soggetto attuatore si impegna a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate alla tavola 5 del PPC, previa esatta identificazione catastale delle aree stesse e previo collaudo definitivo delle opere realizzate, con apposito atto notarile a propria cura e spese.

L'atto di costituzione di servitù ad uso pubblico dovrà essere perfezionato, a cura e spese del soggetto attuatore e suoi aventi causa, prima del rilascio del certificato di agibilità afferente i fabbricati in progetto.

Il soggetto attuatore / titolare del Permesso di Costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) si impegna a mantenere la titolarità di dette aree ed opere fino al loro asservimento all'uso pubblico, fermo restando che lo svincolo della fideiussione per la quota corrispondente è subordinato anche all'asservimento delle aree ed opere in questione.

ART. 8 OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e i successori e aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento da asservirsi all'uso pubblico, di cui al precedente art. 7.

Il soggetto attuatore si obbliga inoltre, per sé e i successori e aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree in proprietà Comunale destinate in parte a parcheggio e in parte a verde, identificate al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 208, mapp. 565, nonché della adiacente porzione sistemata a verde attrezzato e utilizzata come invaso di laminazione delle acque meteoriche del comparto, identificata al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 208, mapp. 561 e 559 (parte) .

Quanto sopra compete al soggetto attuatore con l'esclusione della manutenzione e della fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione e delle operazioni di pulizia e sgombero neve, che a partire dalla relativa presa in carico saranno in capo al Comune, e della manutenzione dei sottoservizi, che sarà in capo ai relativi soggetti gestori che operano in regime di esclusiva.

Per tutto il periodo antecedente al collaudo e per il periodo ricompreso tra il collaudo e la presa in carico da parte del Comune, sono a carico del soggetto attuatore anche la manutenzione e la fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione, la manutenzione della segnaletica e le operazioni di pulizia e sgombero neve.

Ad avvenuta presa in carico delle opere da parte del Comune, restano comunque a carico del soggetto attuatore gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione di opere in tutto o in parte danneggiate in conseguenza dei lavori di costruzione dei singoli fabbricati. Tali interventi devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore, ferma restando per il Comune la possibilità di avvalersi delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 21 della presente convenzione.

ART. 9 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E AD ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

Le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) che competono all'intervento di trasformazione e che non vengono cedute assommano a complessivi mq. 1.977,00 (millenovecentosettantasette virgola zero zero).

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro 42,00 (quarantadue virgola zero zero) (Euro 36,00 (trentasei virgola zero zero) + Euro 6,00 (sei virgola zero zero)) al mq, così come previsto dagli appositi provvedimenti.

Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente: mq. 1.977,00 x Euro/mq. 42,00 = Euro 83.034,00 (ottantatremilatrentaquattro virgola zero zero).

Le parti si danno reciprocamente atto che la suddetta somma risulta versata dal soggetto attuatore a mezzo bonifico bancario n. 0303203800133104481280012800IT a favore del Comune con valuta beneficiario 2 dicembre 2015 (Coordinate IBAN ordinante: IT24C0303212806010000007382 - Coordinate IBAN beneficiario: IT16M0200812834000101562127).

ART. 10 - CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DESTINATI ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) E A SOSTEGNO DEL PICCOLO COMMERCIO.

Ai sensi dell'art. 3, comma 6 lettera c), del succitato atto di accordo, il soggetto attuatore si è impegnato a versare a favore del Comune, al momento della stipula della convenzione urbanistica del PPC, la somma di Euro 27.720,00 (ventisettemilasettecentoventi virgola zero zero) a titolo di contributo per la realizzazione di ERS e a sostegno del piccolo commercio, a saldo di quanto già versato in sede di stipula dell'accordo stesso.

Le parti si danno reciprocamente atto che la suddetta somma risulta versata dal soggetto attuatore a mezzo bonifico bancario n. 0303203800433101481280012800IT a favore del Comune con valuta beneficiario 2 dicembre 2015 (Coordinate IBAN ordinante: IT24C0303212806010000007382 - Coordinate IBAN beneficiario: IT16M0200812834000101562127).

ART. 11 - CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE E/O PER DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI.

Ai sensi dell'art. 3, comma 6 lettera c), dell'atto di accordo sopra citato, il soggetto attuatore si è impegnato a versare a favore del Comune, al momento della stipula della convenzione urbanistica del PPC, la somma di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale previste dal POC (opere di viabilità lungo Via G. D'Arezzo).

Le parti si danno reciprocamente atto che la suddetta somma risulta versata dal soggetto attuatore a mezzo bonifico bancario n. 0303203800233103481280012800IT a favore del Comune con valuta beneficiario 2 dicembre 2015 (Coordinate IBAN ordinante: IT24C0303212806010000007382 - Coordinate IBAN beneficiario: IT16M0200812834000101562127).

ART. 12 -PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE ED IGIENICO SANITARIO.

La realizzazione dell'intervento per il quale dovrà essere presentato il relativo titolo abilitativo, dovrà rispettare le seguenti condizioni, richieste da ARPA – Sezione provinciale di Reggio Emilia – ed AUSL - Servizio di Igiene e Sanità Pubblica di Reggio Emilia - nei pareri di propria rispettiva competenza:

1. *Per il collettamento alla pubblica fognatura mista delle reti fognarie bianche e nere, sia acquisito il parere favorevole dell'Ente Gestore.*
2. *L'area di esondazione dovrà essere realizzata con pendenze e accorgimenti tecnici tali da determinare il suo completo svuotamento alla fine dell'evento meteorico.*
3. *Relativamente al nuovo fabbricato terziario STRALCIO A, dovrà essere garantito l'allontanamento in sicurezza di persone diversamente abili dai locali del pubblico esercizio del primo piano stralcio A anche in condizioni di emergenza.*
4. *Nell'ottica della lotta ai vettori (zanzare in primis) di patologie trasmissibili all'uomo questo Servizio valuta sempre in modo critico la realizzazione di raccolte di acqua a cielo aperto – anche temporanee – diffuse sul territorio, pertanto si chiede di rivalutare possibili opzioni di contenimento al chiuso delle acque afferenti all'area esondabile in vicinanza di via Guittone d'Arezzo (p.es. Sovradimensionamento rete acque bianche, vasche coperte, ecc.) e comunque se l'opera verrà realizzata a cielo aperto dovrà obbligatoriamente essere realizzata evitando ogni possibilità di ristagno delle acque e realizzando una protezione perimetrale per evitare possibilità di accesso alla stessa anche e soprattutto in occasione di riempimenti. Così pure la realizzazione di raccolte di acque meteoriche ai fini irrigui del verde dovrà avvenire in contenitori chiusi. Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla normativa vigente.*

ART. 13 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

I soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi ed ai pareri di cui al precedente art. 12, da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) interne ed esterne al comparto. Tali opere, in conformità a quanto previsto dall'art. A-23 della L.R. 20/2000, sono le seguenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione a basso consumo (LED), la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia, ivi compresi gli impianti locali di produzione energetica e cogenerazione;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e la relativa segnaletica;

g) la sistemazione e piantumazione del verde pubblico che costituisce la fascia di ambientazione stradale;

h) l'impianto di irrigazione per le aiuole e gli spartitraffico

i) le opere fuori comparto di seguito elencate:

- strade
- marciapiedi
- segnaletica orizzontale e verticale
- illuminazione pubblica
- bacino di esondazione
- arredo del verde
- sistemazione dell'area verde

l) la sistemazione della porzione di viabilità in area di proprietà del soggetto attuatore per l'accesso al comparto da via Tenni;

m) la riqualificazione dell'area fuori comparto di proprietà dell'Amministrazione come specificato al successivo articolo 19;

n) tutte le opere che risultassero necessarie per l'allacciamento alle infrastrutture esistenti, comprese le eventuali opere di adeguamento delle reti tecnologiche di interesse generale che si rendessero necessarie in considerazione del carico insediativo previsto;

o) la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di prescrivere / consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) 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 PPC; 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 dai competenti Enti. 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. Il Soggetto attuatore si impegna fin d'ora a non porre eccezioni all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.

Al Comune è riconosciuta altresì la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati, o per necessità di esercizio dei servizi a rete. Tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione ed eventuali apposite varianti e prevista nel titolo abilitante.

I soggetto attuatore e suoi aventi causa realizzeranno le opere sotto la propria personale e completa responsabilità.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) saranno realizzate previa acquisizione del relativo Permesso di Costruire e dei pareri favorevoli e/o nulla osta degli Enti esterni competenti.

ART. 14 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) IN REGIME DI ESCLUSIVA.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) di cui all'articolo 13, lettere a), b), d), e), e i relativi allacciamenti sono riservati per disposizione normativa o convenzionale agli Enti e soggetti preposti, che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano la progettazione esecutiva, il collaudo tecnico e funzionale e la manutenzione.

La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo delle suddette opere sono di norma soggetti ai medesimi termini temporali previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Sarà obbligo del soggetto attuatore del PPC curare il coordinamento con gli Enti e i soggetti preposti ai fini del rispetto dei suddetti termini.

Qualora, preliminarmente o contemporaneamente all'intervento degli Enti e dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari lavori murari, lavori accessori di altro tipo o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti a cura e spese del soggetto attuatore del PPC con le stesse modalità previste per le altre infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

Qualora il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o rilasciata specifica certificazione a cura dei soggetti preposti, i relativi oneri sono a carico del soggetto attuatore del PPC.

Restano in ogni caso a carico del soggetto attuatore del PPC, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 15 - PROGETTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) saranno definite nel progetto esecutivo, fatte salve le opere in regime di esclusiva da progettarsi da parte degli Enti gestori dei pubblici servizi di cui al precedente art. 14.

Il progetto esecutivo dovrà essere conforme a quanto indicato nelle tavole di PPC e redatto in ottemperanza:

- a. alle prescrizioni degli Uffici Tecnici comunali e ai pareri degli Enti e soggetti istituzionalmente preposti;
- b. ai capitolati speciali d'appalto del Comune e degli Enti e soggetti titolari della gestione dei pubblici servizi;
- c. alle normative tecniche e ai regolamenti approvati relativi ad ogni tipologia di opera od impianto in vigore al momento della realizzazione delle opere.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere progettate e realizzate secondo le buone prassi e le migliori tecnologie disponibili sul mercato.

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezziario 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.

Il cronoprogramma dei lavori dovrà essere definito in accordo con i competenti Uffici del Comune.

Il soggetto attuatore e loro aventi causa dovranno provvedere a consegnare su supporto informatico, secondo le modalità che il Comune indicherà, il progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e, una volta terminato l'intervento, dovranno produrre al Comune, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere come costruite.

In sede di presentazione del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), sarà inoltre nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione", scelto fra i tecnici del Comune, 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 realizzativo delle opere.

ART. 16 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), le norme vigenti in materia di realizzazione di opere

pubbliche.

Tutte le opere inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini previsti nel relativo Permesso di Costruire e secondo il cronoprogramma definito in sede di progetto esecutivo.

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa è tenuto a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento sulle aree destinate alle opere per l'urbanizzazione (U1) e alle attrezzature e spazi collettivi (U2). In casi eccezionali, la possibilità di interessare tali aree dovrà essere concordata con il Comune.

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo al soggetto attuatore e ai suoi successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne al PPC, con particolare attenzione alla salvaguardia del suolo agricolo in caso di interventi limitrofi al territorio rurale. Si prescrivono in particolare la rimozione tempestiva dei depositi di materiali quando non più necessari, la copertura dei materiali polverosi al fine di evitarne lo spargimento, la copertura di scavi, pozzetti e contenitori al fine di evitare raccolte d'acqua piovana, lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia delle strade di accesso al cantiere qualora siano state imbrattate per effetto dello stesso, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 26. Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

Il soggetto attuatore e suoi successori e aventi causa si obbliga altresì alla manutenzione di manufatti, alberature e quant'altro non sia previsto in demolizione o rimozione, allo scopo di preservarli in stato di decoro e sicurezza.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici.

ART. 17 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, interno ai competenti Uffici Comunali o individuato all'esterno e incaricato con atto del Comune.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) dovrà inoltre contenere il nominativo del Responsabile Coordinatore alla Sicurezza, nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore e suoi successori o aventi causa è tenuto a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), 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 dal Comune.

Il collaudatore in corso d'opera e finale delle opere di cui all'oggetto sarà tenuto a monitorare e seguire i lavori rendicontando al Comune sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze, per le eventuali sanzioni o penali.

Il Comune, nella persona del Responsabile del Procedimento, si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere anche direttamente oltre che tramite il Collaudatore incaricato.

Sono a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal Collaudatore;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli Enti gestori dei servizi di interesse pubblico;

e, in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare a regola d'arte e rendere funzionali e collaudabili le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1).

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

L'agibilità dei fabbricati potrà essere concessa a seguito del collaudo, totale o relativo a uno stralcio funzionale, delle infrastrutture al servizio dell'insediamento. Solo in via eccezionale, previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento, l'agibilità potrà essere concessa anche a seguito della predisposizione, da parte del Collaudatore, di un verbale che attesti la piena funzionalità delle infrastrutture per l'urbanizzazione ritenute essenziali ai fini della fruizione del fabbricato.

L'importo relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo. La documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazioni. Qualora il costo di realizzazione così documentato fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria stimato nel quadro economico allegato al PPC, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere il relativo conguaglio.

Il collaudo definitivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 6 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime.

La presa in carico da parte del Comune o degli Enti e soggetti preposti delle aree e delle opere previste in cessione o in asservimento di cui al precedente art. 7, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo. La predisposizione del solo verbale di funzionalità non dà luogo a presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune.

I titolari del Permesso di Costruire sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668, 1669 del C.C. entro i limiti ivi contenuti.

Qualora in sede di collaudo vengano accertate difformità nella realizzazione delle opere rispetto ai contenuti del progetto esecutivo, tali da determinarne la non collaudabilità, oppure le opere stesse non vengano ultimate dal soggetto attuatore nei tempi indicati nel titolo abilitativo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese della ditta attuatrice.

In tal caso i Servizi competenti, riscontrate le difformità e/o i ritardi come da apposito referto tecnico redatto a cura del Collaudatore, provvederanno ad applicare le penali di cui al successivo art. 25.

ART. 18 - CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DAL COMUNE

Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), dovrà corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo delle opere stesse. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dal Comune 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, gli attuatori dovranno provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 17.

ART. 19 - RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA COMUNALE FUORI COMPARTO

Il progetto di riqualificazione, sistemazione, piantumazione e arredo dell'area in proprietà Comunale fuori comparto identificata con i mappali 557, 559, 561 e 565 del foglio 208 del NCT

del Comune di Reggio Emilia, attualmente destinata a verde e parcheggio pubblico, è ricompreso nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).

Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore ed i suoi loro aventi causa a realizzare le opere di piantumazione, sistemazioni esterne e arredo urbano nonché alla formazione del bacino di esondazione delle acque meteoriche del Comparto ed alla realizzazione delle necessarie infrastrutture interrato, sulle aree come sopra identificate in conformità al titolo abilitativo alla costruzione.

Tutte le opere dovranno essere eseguite con le medesime modalità precisate e prescritte agli art. 13-14-15-16-17 per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a parcheggio pubblico e a verde pubblico resterà a carico del soggetto attuatore, così come stabilito al precedente art. 8. In particolare, il soggetto attuatore si obbliga ad effettuare almeno tre sfalci del prato nell'anno solare e a sostituire tutte le essenze ammalorate.

Prima del collaudo delle opere relative al verde, dovrà essere consegnato il progetto dell'impianto "come costruito".

ART. 20 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione relativo all'intervento edilizio disciplinato con il presente PPC dovrà essere corrisposto, se ed in quanto dovuto, sulla base dei conteggi effettuati dai competenti uffici comunali ai sensi della normativa vigente.

ART. 21 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore si obbliga a prestare a favore del Comune, al momento del ritiro del Permesso di Costruire per la realizzazione delle relative opere, le seguenti fideiussioni bancarie e/o assicurative, rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, pari a:

a) il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PPC, pari a Euro 68.112,80, arrotondati a Euro 68.113,00 (Euro sessantottomilacentotredici/00);

b) il 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle opere di riqualificazione dell'area in proprietà Comunale a Nord del Comparto, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PPC, pari a Euro 34.489,00, arrotondati a Euro 34.489,00 (Euro trentaquattromilaquattrocentoottantanove/00);

L'ammontare delle fideiussioni ha, in questa fase, valore provvisorio; esso dovrà essere integrato, se necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del PPC, adeguandolo al computo metrico estimativo.

In caso di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune, e/o di aggiornamento dei prezzi unitari del computo metrico alla data del rilascio del Permesso di Costruire, la garanzia prestata dovrà essere anch'essa aggiornata di conseguenza.

Nei contratti fideiussori, che dovranno essere presentati in originale al momento del ritiro del Permesso di Costruire, deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 secondo comma del C.C. ed in deroga all'art.1957 del C.C.; l'Istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta alla prima richiesta del Comune con ogni eccezione rimossa in deroga all'art.1945 del c.c.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione ed il Comune le abbia accettate dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato.

ART. 22 - CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

Le garanzie finanziarie relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e alle opere di riqualificazione dell'area Comunale fuori Comparto verranno svincolate con formale comunicazione del Comune, al verificarsi delle seguenti condizioni :

- a) avvenuto pagamento del contributo per i costi sostenuti dal Comune di cui all'art. 18;
- b) avvenuta stipula della convenzione per la costituzione di servitù di uso pubblico delle aree e delle opere destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a favore del Comune tramite successivo atto notarile.

La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione delle opere di riqualificazione dell'area Comunale fuori Comparto di cui al precedente articolo 21 lett. b) cesserà all'avvenuto collaudo delle stesse.

Su motivata istanza da parte del soggetto attuatore, le suddette fideiussioni potranno essere ridotte in misura proporzionale all'avvenuto completamento, collaudo e presa in carico di uno stralcio funzionale già individuato nel PPC o nel Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

ART. 23 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PPC ed alla vigente normativa edilizia.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi, saranno possibili senza dover procedere a varianti al PPC secondo quanto meglio specificato nelle NTA del PPC stesso.

ART. 24 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La presente convenzione ha una validità di anni 5, a decorrere dalla data di stipula della convenzione del PPC approvato con Determina Dirigenziale...R.U.A.D. n.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche non comporta la decadenza della presente convenzione, qualora le opere risultino iniziate.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa si impegna a richiedere i titoli abilitativi alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e alla

riqualificazione dell'area Comunale fuori comparto, da realizzarsi a sua cura e spese, entro e non oltre mesi 12 dalla stipula della presente convenzione, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 25 solo qualora vi siano opere pubbliche di interesse generale nella fattispecie quelle descritte all'art.19.

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e la riqualificazione dell'area Comunale fuori comparto, deve essere iniziata contestualmente all'attuazione del primo stralcio attuativo del PPC.

ART. 25 -CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

Il Comune applicherà le seguenti penali ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 del Codice Civile, salva la risarcibilità di ogni maggior danno:

a) La mancata richiesta entro i termini di cui al precedente art. 24 del/i titolo/i abilitativo/i ivi previsti per le infrastrutture al servizio dell'insediamento comporterà, qualora vi siano opere di interesse generale, l'applicazione di una penale di Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 21, prestata per l'esecuzione delle opere; in tal caso resta comunque ferma la somma già incamerata;

d) La mancata ultimazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e alla riqualificazione dell'area Comunale fuori Comparto nei termini di cui al precedente art. 16 comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 21 per la realizzazione delle opere.

ART. 26 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt.li 1453 e segg. C.C., si darà luogo alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 16 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare al soggetto attuatore una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, il soggetto attuatore autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbligano a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 25, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle opere di riqualificazione dell'area Comunale fuori Comparto entro il termine di validità della convenzione, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione 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 (U1) e delle opere di riqualificazione dell'area Comunale fuori Comparto realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti 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 dell'eventuale conguaglio di cui all'art. 18.

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 del PPC. Il soggetto attuatore, proprietario delle aree, autorizza ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

ART. 27 - CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, trovano applicazione le disposizioni della normativa vigente, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

ART. 28 - ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dal soggetto attuatore, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.

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, che invoca a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al precedente art. 26.

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma) _____

Per ...

(firma) _____

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C., le clausole contenute nei seguenti articoli:

ART. 22 CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE,

ART. 25 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI,

ART. 26 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO.

della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per ...

(firma) _____

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA**