



COMUNE DI REGGIO EMILIA
SERVIZIO RIGENERAZIONE URBANA

TERZA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

“AREA BARAGALLA” – P.G. N°21490/92

PREGRESSO P.R.G. '84

(convenzionato il 04/08/2003 - con atto n. 41530 di repertorio)

(1° var.convenzionata il 13/09/2005 - con atto n. 48410 di repertorio)

cessione gratuita di aree con atto Notaio Costabile rep. 51621, racc.15982 del 14/11/2006

retrocessione e cessione con atto Notaio Costabile rep.57489, racc. 2066 del 28/04/2011

(2° var.convenzionata con atto Notaio G.Varchetta rep. 102182 del 13/12/2012)

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER
L'ATTUAZIONE DEL SUB-COMPARTO 2
INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE DEL 13.12.2012**

L'anno il giorno del mese diin Reggio Emilia, Via Emilia San Pietro, 12,
Innanzi a me Dottor, Notaio in Reggio Emilia, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia,

SONO PRESENTI

1) l'arch. Elisa Iori, domiciliata per la carica presso il Comune di cui appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, codice fiscale e P. IVA 00145920351, e ciò nella Sua qualità di Dirigente dello stesso, a questo atto autorizzata ai sensi dell'art.50 del Dlgs. n. 267/00 e sulla base dei criteri generali di cui all'art.13 sez. A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi in forza di attribuzione di incarico dirigenziale del Sindaco del Comune di Reggio Emilia , P.G. n. 166856 del 28.6.2023, con decorrenza dal giorno 1.7.2023 come prorogato con atto PG.n.171204 del 21.06.2024, fino alla scadenza del mandato del Sindaco stesso; a tanto autorizzata in forza di Deliberazione della Giunta Comunale n. di I.D.. in data..... , esecutiva ai sensi di legge, riguardante l'approvazione della 3° variante al Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato "Area Baragalla" in variante al P.R.G. 2001 per l'attuazione del sub - comparto 2,

- aree già di proprietà del Comune di Reggio Emilia censite al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, al foglio 208 mapp. 796-797-798-801-850-851, al foglio 209 mapp.1230 e 1226 (dentro e fuori comparto), al foglio 210 mappali: 1138 e 1139-1142-1144 (aree esterne al perimetro di PUA),

2) **"IMMOBILIARE BARAGALLA S.R.L."** con sede in Reggio Emilia (RE), via Omobono Tenni n. 128/B, capitale sociale Euro 116.000,00 (centosedicimila virgola zero zero) codice fiscale e n. di iscrizione 00618400352 del Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia, in qualità di proprietario Soggetto Attuatore del sub-comparto 4a e 4b ove sono allocati i fabbricati di cui al foglio 208 mapp.888 sub.2-3-5-6-10-11-13-14-15-17-18-19-20-21 dentro il perimetro di comparto di PUA , nonché proprietario dell'area fuori comparto di cui al mappale 943 del foglio 208;

3) **NUOVA RESIDENZE S.R.L SEMPLIFICATA** con sede in Reggio Emilia Via Po 4/2 proprietario dell'area censita al foglio 209 mapp. 1229 di mq. 654, in qualità di soggetto attuatore, subentrata alla società **"IMPRESA EDILE CACCIA EMILIO E C. S.A.S."** con sede in Reggio Emilia (RE), via Po n. 8, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia 01374640355, e Soggetto Attuatore del sub comparto 2 e titolare dei diritti edificatori derivanti dalla de-localizzazione dal Comparto ANS1 in località Villa Gaida (ex Ti 3 – 52 del PRG 2001).

4) **INTESA SANPAOLO S.P.A.**, proprietaria, in forza da atto di compravendita del Notaio Dott. Giovanni Varchetta del 21/01/2016 con la società IMMOBILIARE NORDEST SPA, dei fabbricati censiti al Catasto fabbricati al fg. 209, mapp. 1397 e 1398 sub. 6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17 e 1314, nonché per la nuda proprietà del sub.14 e dei BCNC ai sub. 1-2-3-4, posti nel comparto del piano di cui trattasi, beni compresi nel sub comparto 1..

5) **COOP. ALLEANZA 3.0 S.C.**, che per effetto di atti di fusione è subentrata alla società IMMOBILIARE NORDEST SPA, con sede a Castenaso (BO), via Villanova 29/7, R.E.A. n. 524364 Registro Imprese di Bologna, C.F.-P.IVA 03503411203 in qualità di titolare del diritto di superficie del sub.14 del mappale 1398 al foglio 209, nonché Soggetto Attuatore del sub comparto 1 stante, appunto, la citata fusione e quale Utilizzatrice in forza del contratto di locazione finanziaria n. 76088813 del 1/01/2016 dello stesso sub comparto 1 .

6) **LAZZARETTI FRATELLI SRL.** (subentrata in forza da atto di compravendita del Notaio Dott. Luigi Zanichelli (rep.112700, racc.31847 del 20/01/2014 alla società IL TELEFONO 2 SC) relativamente al terreno censito al Catasto Terreni al fg. 208, mapp. 641 di mq. 445, mapp. 849 di mq. 283, mapp. 852 di mq.3 posti nel comparto del piano di cui trattasi; Soggetto Attuatore del sub comparto 3.

Art. 1 – PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Deliberazione di Giunta Comunale ID.n. del... di approvazione della terza variante al Piano Urbanistico Attuativo d’iniziativa privata dell’ *“Area Baragalla”* in variante al PRG 2001 presentata dagli allora soggetti attuatori in data 27/05/2015 con istanza acquisita al PG.n.11477/2015 riguardante, in particolare, l’attuazione del sub-comparto 2, costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione in oggetto.

Art. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l’attuazione della terza variante al Piano attuativo d’iniziativa privata dell’ *“Area Baragalla”* presentata in data 27/05/2015 con istanza P.G. n. 11477/2015. tale variante si rende necessaria per dare attuazione al sub-comparto 2, che ospita i diritti edificatori derivanti dalla ricollocazione della edificabilità trasferita dal Comparto ANS1 in località Villa Gaida (ex Ti 3 – 52 del PRG 2001) oltre a modeste variazioni all’assetto complessivo dei parcheggi pertinenziali e pubblici (o di uso pubblico) localizzati nel sub-comparto 1 .

Le parti danno atto che il piano in argomento era stato approvato con deliberazione Consiliare 23542 del 27/07/1995, e in data 04/08/2003 è stata stipulata la convenzione urbanistica attuativa

con atto Notaio dott.ssa Costabile (rep. n. 41530/11065). Successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 2527 del 18/02/2005 è stata approvata una prima variante al Piano in argomento e modificata la relativa convenzione con atto a ministero Notaio dott.ssa Costabile in data 13/09/2005 (rep. n. 48410/14050) per adeguarlo alle previsioni del PRG 2001. Successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 17623/158 del 1/10/2012 è stata approvata la seconda variante al PUA e in data 13/12/2012 è stata stipulata la relativa convenzione con atto a ministero Notaio Dott. Varchetta (rep. n. 102182 raccolta 30352).

Per quanto di seguito non modificato con il presente atto, la convenzione urbanistica del piano in argomento stipulata in data 13/09/2005, così come integrata e/o modificata dalle successive convenzioni sopracitate rimane valida ed efficace fino alla sua scadenza ex art.20 della convenzione a ministero Notaio Varchetta del 13/12/2012 (rep. n. 102182 raccolta 30352); tale termine è stato poi prorogato dal D.L. n. 69/2013, convertito in L. 98/2013, che ne ha prorogato il termine di tre anni (13.12.2025) indi, dal D.L. 76/2020, conv. in L.120/2020, che ha disposto ulteriore proroga di tre anni (13.12.2028). Per effetto del Decreto Legge 181/2023, convertito nella legge 11/2024 i suddetti termini sono ulteriormente prorogati di 30 mesi; il termine di efficacia risulta pertanto fissato al 12.06.2031.

Art. 3 – NORMATIVA E DATI PROGETTUALI.

L'art. 3 della Convenzione con atto a ministero Notaio Dott. Varchetta (rep. n. 102182 raccolta 30352) in data 13/12/2012 **è integralmente sostituito dal seguente art. 3.**

Art. 3 . Normativa e dati progettuali

La redazione della presente variante al PUA è stata eseguita in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG 2001 e alle norme particolareggiate del piano come approvato e dalle sue successive varianti. La presente variante ha per oggetto la ricollocazione nel sub comparto 2 di parte del diritto edificatorio derivante dall' ambito ANS1 in località Villa Gaida (ex Ti 3 – 52 del PRG 2001), come previsto dalla scheda norma “ASP1-16 - Baragalla – RICOL” approvata in sede di Piano Operativo Comunale (POC). L'atto di cessione di cubatura si è perfezionato tra Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero e le società Impresa Edile Caccia Emilio e C sas. NUOVA RESIDENZE S.R.L SEMPLIFICATA con scrittura privata autenticata dal Notaio M.C. Costabile in data 22.06.2017, registrata a Reggio Emilia il 04/07/2017 n. 9449.

La ricollocazione approvata prevede l'incremento di 250 mq di Su, *ovvero* SC 333 mq, che va ad aggiungersi alla esistente capacità edificatoria del sub-comparto 2 di attuali 154,00 mq, per un totale complessivo di 404,00 mq di Superficie utile. L'uso da insediare nel sub-comparto 2 è l' U2/4 che richiede, come standard complessivo di parcheggi pubblici di tipo P2, n. 6 posti auto e come standard di parcheggi privati P1, n. 5 posti auto.

La variante prevede di liberare l'area del sub-comparto 2 dai due parcheggi di tipo Pubblico (P2) e relativa viabilità di accesso e manovra (pari a complessivi mq.115) già realizzati e ceduti al Comune e di reperirli, unitamente ai n. 4 posti auto derivanti dall'aumento della superficie utile del sub-comparto 2 – a sua volta derivante dalla ricollocazione di cui sopra, all'interno dell'adiacente sub-comparto 1.

In virtù di quanto sopra, la presente variante apporta modifiche agli standard ed ai dati di piano, come di seguito riportato:

STANDARD DI P.R.G. E DATI DI P.P.

St. = SUP. TERRITORIALE del PUA	MQ. 46.291,37
Su. = SUP. UTILE complessiva del PUA convenzionato	MQ. 13.665,23
Su. = superficie utile aggiuntiva relativa alla 3 ^a variante	MQ 250
Su. = superficie utile complessiva a seguito della 3 ^a variante	MQ 13.915,23
Su. = SUP.UTILE massima sub-comparto 1	MQ. 12.139,52
Su. = SUP.UTILE massima sub-comparto 2	MQ. 404,00
Su. = SUP.UTILE massima sub-comparto 3	MQ. 393,00
Su. = SUP.UTILE massima sub-comparto 4	MQ. 978,71

COMPLESSO	Es.	destinazione d'uso primario	destinazione d'uso	STANDARD RICHIESTI				STANDARD IN PROGETTO			
				PARCHEGGI PUBBLICI - P2		PARCHEGGI PRIVATI - P1		PARCHEGGI DI USO PUBBLICO		PARCHEGGI DI USO PUBBLICO	
		standard		standard		standard		standard		standard	
		richiesti	richiesti	richiesti	richiesti	richiesti	richiesti	richiesti	richiesti	richiesti	richiesti
1	12.139,52 mq	LOT 12	12.139,52 mq	4.855,81 mq	150 P.A.	17.975,00 mq	719 P.A.	32.830,81 mq	813 P.A.	32.807,32 mq	827 P.A.
2	154,00 mq	LOT 1	154,00 mq	154,00 mq	7 P.A.	154,00 mq	7 P.A.	154,00 mq	7 P.A.	154,00 mq	7 P.A.
3	300,00 mq	LOT 1	300,00 mq	300,00 mq	12 P.A.	300,00 mq	12 P.A.	300,00 mq	12 P.A.	300,00 mq	12 P.A.
4	978,71 mq	LOT 1	978,71 mq	978,71 mq	12 P.A.	978,71 mq	12 P.A.	978,71 mq	12 P.A.	978,71 mq	12 P.A.
tot.	13.665,23 mq			5.328,78 mq	211 P.A.	17.975,00 mq	719 P.A.	33.365,78 mq	832 P.A.	33.167,87 mq	839 P.A.

1) La trasformazione della superficie da destinata a parcheggi in numero di posti auto è fatta secondo la convenzione di un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio.
 2) I parcheggi privati P1 "non identificati" saranno reperiti in sede di permesso a costruire da fabbricati, nell'ambito della rispettiva Area Edificabile.
 3) nel Comparto 3 sono previsti 2 P.A. di pertinenza del Comparto 3 e 8 P.A. di pertinenza del Comparto 4.
 4) La quantità di area a parcheggio è comprensiva di un verde di ambientazione concordato con la Pubblica Amministrazione di mitigazione dell'impatto dell'intervento nei rispetto dell'unico insediamento residenziale attiguo e di salvaguardia della viabilità.

SV. = superficie di vendita del Sub-Comparto 1 MQ. 5.308,00

PARCHEGGI DI USO PUBBLICO:

parcheggi di P2 richiesti complessivamente nel PUA 217 P.A.

(MQ. 5.428,78)

parcheggi pertinenziali di uso pubblico relativi al sub-comparto 1 per strutture di vendita (ex L.R. 14/1998) 664 P.A.

tot. parcheggi di uso pubblico richiesti 881 P.A.

tot. parcheggi di uso pubblico in progetto 901 P.A.

(di cui 3 P.A. a servizio dell'adiacente Comparto ASP_N1-27, come specificato all'Art. 6)

AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

viabilità interna al Piano (già ceduta) MQ. 3.213,00

viabilità esterna al Piano (già ceduta)	MQ.	1.999,00
parcheggi di uso pubblico (già ceduti) (di cui 115 mq da riacquisire nel sub-comparto 2)	MQ.	374,00

PARAMETRI E INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI DI PRG:

Ip	20%
A	1 albero/100 mq.
Ar	2 arbusti /100 mq.

VERDE PUBBLICO (Vp):

verde pubblico richiesto	MQ.	8.199,13
verde pubblico realizzato esterno al piano (già ceduto)	MQ.	8.199,13

La variante al PUA è composta dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa di variante (25.02.2015)

Norme Tecniche di Attuazione – Integrazione di variante (settembre 2017)

Schema di convenzione (novembre 2024)

Tav. V5 variata - Zonizzazione – stato futuro (25.02.2015)

Tav. V5 giallo-rosso - Zonizzazione – giallo-rosso (25.02.2015)

Tav. V6 variata - Planimetria di progetto (25.02.2015)

Tav. V6bis - Planimetria di progetto - Standard di P2 - Aree asservite all'uso pubblico (27.09.2017);

Tav. V7 variata - Planivolumetrico (25.02.2015)

Restano valide le tavole non modificate dalla presente Variante come in precedenza approvate con DCC ID n.158 del 01.10.2012

Art. 4 – STATO DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO

Le opere di urbanizzazione del piano urbanistico derivanti dagli impegni assunti con le convenzioni del 04/08/2003 , 13/09/2005 e del 13.12.2012 citate in premessa sono state realizzate, a seguito della presentazione del relativo titolo edilizio PG.N. 17055 del 20/03/2006 e successive varianti

Risultano collaudate con atto del 30.11.2010 su richiesta PG.n. 22222/2009 le seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto : strade di collegamento con le infrastrutture esistenti, marciapiedi, rotatoria fuori comparto sull'asse attrezzato di via Inghilterra, prolungamento di Via Tenni limitatamente al tratto adiacente al limite ovest del Piano, realizzazione delle fognature per acque nere e meteoriche nonché l'area destinata a verde pubblico.

Sono escluse dal suddetto collaudo la realizzazione dei parcheggi di uso pubblico P2 interni al sub-comparto 1 e gli allacciamenti alle reti esistenti su Via Tazio Nuvolari a servizio del sub-comparto 1 per le quali è presente la sola funzionalità in atti al PG.n. 5871/2015.

Le opere di urbanizzazione primaria del piano collaudate e prese in carico sono state realizzate su aree cedute gratuitamente al Comune di Reggio Emilia con atto Notaio Maria Carmen Costabile del 14 novembre 2006, Rep. n. 51621/15982, registrato a Reggio Emilia il 01/12/2006 al n. 17659/1T, trascritto a Reggio Emilia il 04/12/2006 ai nn. 21564 - 21565 - 21566 - 21567 - 21568 R.P.,

Gli interventi edificatori previsti nei Lotti 1 e 4 sono stati integralmente realizzati sulla base di regolari titoli abilitativi.

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

I soggetti attuatori con il presente atto assumono gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

I soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai medesimi si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.

I Soggetti attuatori si obbligano 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 della 3^a variante al PUA Baragalla . 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.

I soggetti attuatori si obbligano a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PUA.

L'Amministrazione Comunale ha inoltrato la richiesta di documentazione antimafia, di cui al D. Lgs. 159/2011 e s.m.ai sensi del protocollo d'intesa sottoscritto in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015 tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità' organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica.

Le parti danno atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori del PUA, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del/dei soggetto/i destinatario/i dell'interdittiva prefettizia stessa.

Art.5 - RETROCESSIONE E CONTESTUALE CESSIONE GRATUITA DI AREE DESTINATE A VIABILITA' E PARCHEGGIO PUBBLICO E AD INFRASTRUTTURE A SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO.

Le parti danno atto che a seguito della convenzione urbanistica del del 14/11/2006 a ministero Notaio dott.sa M.Carmen Costabile sopra citata, l'Amministrazione Comunale ha acquisito gratuitamente dagli allora soggetti attuatori del piano, l'area attualmente censita al Catasto Terreni al foglio 208 mapp 1230 destinata a parcheggi pubblici di tipo P2 (pari a n.2 posti auto) e relativa viabilità di accesso e spazio di manovra per complessivi 115 mq e facenti parte del sub-comparto 2.

Per effetto della presente variante, che prevede che la suddetta area venga inglobata nel perimetro del lotto edificabile per meglio attuare la realizzazione della SU ammessa e dei relativi standard di parcheggi privati P1, a seguito della ricollocazione di volumetrie come descritto in premessa, l'Amministrazione Comunale retrocede e trasferisce, senza corrispettivo, al soggetto attuatore NUOVA RESIDENZE S.R.L. SEMPLIFICATA che accetta ed acquista, il diritto di piena e esclusiva proprietà delle aree ora identificate al N.C.T. di detto Comune al Foglio 209 mapp. 1230 di superficie catastale pari a mq. 115, al fine di consentire la realizzazione dell'intervento urbanistico a seguito della ricollocazione di cui sopra.

Di converso, come risulta dall'elaborato "*V6 bis planimetria di progetto- standard di P2 – aree asservite all'uso pubblico*", la società Intesa San Paolo in qualità di proprietario e COOP. ALLEANZA 3.0 S.C., in qualità di soggetto attuatore e utilizzatore e titolare del diritto di superficie delle aree di cui al sub comparto 1 , reperisce i suddetti due posti auto di parcheggi pubblici di tipo P2, unitamente ai 4 posti auto di standard P2 derivanti dall'aumento della superficie utile del sub-comparto 2, all'interno del sub comparto 1, e su di essi costituisce servitù di uso pubblico al Comune di Reggio Emilia, come meglio precisato nel successivo articolo 6.

ART.6 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI U1)

Come previsto dall'art. 5 della convenzione urbanistica stipulata il 13/12/2012 a mezzo atto pubblico Notaio G. Varchetta - rep. 102182, racc. n. 30352, riguardante la seconda variante al PUA in argomento, il proprietario dell'area censita al foglio 209 mappale 1398 società Intesa San Paolo, visto il certificato di conformità edilizia e agibilità parziale del fabbricato posto all'interno del sub-comparto 1, contestualmente alla stipula della presente convenzione, costituisce servitù di

uso pubblico a favore del Comune su tutte le aree di urbanizzazione primaria destinate ad ospitare i parcheggi del sub-comparto 1, comprendenti sia i parcheggi di urbanizzazione primaria relativi a detto sub-comparto che quelli pertinenziali, con esclusione di quelli sottostanti il fabbricato relativi all'insediamento di una struttura di vendita (uso U.2/12 del PRG 2001) secondo le disposizioni dettate dai Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'Art. 4 della L.R 05/07/1999, n. 14. e attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 209 con il mappale 1398 sub 1, come evidenziati nell'elaborato planimetrico V06 con il tratteggio azzurro (P2) che si allega al presente atto.

Nell'area suddetta asservita all'uso pubblico vengono reperiti anche 2 posti auto di standard per il sub-comparto 3, 9 posti auto di standard per il sub-comparto 4 e 6 posti auto di standard per il sub-comparto 2, di cui 2 a compensazione della retrocessione gratuita dell'area di cui al precedente articolo 5 e n. 4 posti auto derivanti dall'aumento della superficie utile ricollocata all'interno del sub-comparto 2 oggetto della presente variante.

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere sopraindicate ivi comprese le attrezzature a verde sulle aree adiacenti ai parcheggi di uso pubblico, restano a carico dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa, i quali si obbligano altresì a menzionare per esteso detto onere, in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese nel piano.

ART.7 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Fermo restando gli obblighi e oneri derivanti dalle precedenti convenzioni urbanistiche del PUA Baragalla e per quanto non ancora adempiuto, i soggetti attuatori si obbligano a loro cura e spese :

1) per quanto attiene il sub comparto 2, **NUOVA RESIDENZE S.R.L. SEMPLIFICATA** si obbliga a collocarvi solo aziende a basso impatto sanitario e ambientale stante la presenza in zona di residenze e di una grande struttura commerciale;

1b) il suddetto soggetto attuatore si obbliga altresì a presentare il PDC relativo all'attuazione del sub-comparto 2 entro e non oltre il un anno dalla stipula della presente convenzione e a completare a regola d'arte le opere di urbanizzazione per l'accesso al sub-comparto 2 coordinandole con le opere di urbanizzazione esistenti;-

2) per quanto attiene il sub comparto 1 , i soggetti attuatori si obbligano a predisporre a Variante al PdC PG.n. 17055/2005 delle opere di urbanizzazione del sub-Comparto 1 necessaria a dare coerenza alla corretta identificazione dei parcheggi (peraltro già completamente realizzati) in conformità ai contenuti della terza Variante al PUA;

3) Prima dell'inizio dei lavori in sede di PDC della suddetta variante alle opere di urbanizzazione qualora si prevedano ulteriori modificazioni del sottosuolo al di sotto dei 60 cm su areali superiori ai

100 mq, il progetto andrà sottoposto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici al fine di concordare l'esecuzione di sondaggi preventivi.

ART. 8 PARZIALE MODIFICA ART 8 DELLA CONVENZIONE DEL 13.12. 2012.

A parziale modifica dell'art.8 della convenzione stipulata in data 13.12.2012 con atto Notaio G.Varchetta (rep. 102182), che al punto 8 stabiliva che: " I soggetti attuatori del sub comparto 1 si obbligassero a realizzare opere fuori comparto derivanti dall'approvazione del Piano di valorizzazione commerciale approvato con RUAD n. 332 /2013 per l'apertura della struttura di vendita alimentare e non alimentare in localita' Baragalla - via Inghilterra ", si prende atto che:

Il piano di Piano di valorizzazione commerciale è stato approvato con RUAD n. 332 /2013 per l'apertura della struttura di vendita alimentare e non alimentare in località' Baragalla - via Inghilterra. Gli oneri a carico del soggetto attuatore del sub comparto 1 previsti in convenzione e nel progetto di valorizzazione commerciale prevedevano che venissero realizzate opere fuori comparto per un importo complessivo di € 60.000,00 . Tali opere sono state realizzate tramite apposita variante (SCIA PG. n. 33737/2015) al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del piano in atti al PG.n.17055/2005 riguardanti i collegamenti ciclopedonali a via Guittone d'Arezzo in prolungamento di Via Ascari, il collegamento ciclopedonale al sottopasso di Via Inghilterra, la razionalizzazione della rotatoria esistente e del relativo collegamento a via Gagarin.per un importo di € 39.020,48 e sono state dichiarate funzionali in data 19/10/2015

L'art. 8 della Convenzione stipulata in data 13.12.2012 con atto Notaio G.Varchetta (rep. 102182), al punto 8) indica:

"8. realizzazione di opere di urbanizzazione primaria al contorno del comparto nei limiti di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero), con le modalità che saranno stabilite in sede di approvazione del Progetto di valorizzazione Commerciale e realizzate tramite apposita variante al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del piano. In quella sede saranno verificate le seguenti opere di urbanizzazione ritenute prioritarie per l'Amministrazione Comunale e precisamente: collegamento ciclopedonale a via Guittone d'Arezzo in prolungamento di Via Ascari, collegamento ciclopedonale al sottopasso di Via Inghilterra, razionalizzazione della Rotatoria esistente e del relativo collegamento a via Gagarin."

Tali lavori sono stati realizzati per un importo di € 39.020,48 come da computo metrico estimativo allegato alla SCIA PG.n. 33737/2015 la cui funzionalità è stata rilasciata il 19.10.2015 su istanza PG.n.35871/2015..

Stante quanto sopra visto e richiamato il parere del servizio Cura della Città PG.n 125875 del 08/05/2024 sulla necessità di arrivare alla concorrenza dei 60.000,00 € previsti nel PVC e nel PUA, si rende necessario modificare il contenuto del citato Art 8 punto 8 che viene sostituito dal seguente:

8. il soggetto attuatore del sub comparto 1, Coop Alleanza 3.0, nell'ambito del Progetto di Valorizzazione Commerciale ha già realizzato opere per complessivi euro 39.020,48 mentre restano da realizzare opere per euro 20.979,52 sino alla concorrenza di complessivi euro 60.000,00.

Si obbliga pertanto a realizzare, per tramite del soggetto attuatore del PUA ANS 3-3 che ha acconsentito come da accordo che si allega sub, opere di miglioramento viabilistico al contorno del comparto, nell'ambito del collegamento fra le ciclovie portanti "4" e "5" del Biciplan, il cui tracciato si snoda all'interno dell'area verde contigua al parco del Crostolo, posta fra via Canalina e la passeggiata arginale denominata Passeggiata Irene Saccani, per un importo pari a € 20.979,52 come da computo metrico estimativo redatto dal medesimo servizio

In particolare le opere da realizzarsi consistono in:

- piantumazione di n° 5 alberature di seconda grandezza (specie come da indicazioni della D.L.);
- pulizia area e taglio di vegetazione spontanea cespugliosa ed arborea (a ridosso delle mura cimiteriali), per mq 160;
- impianto di illuminazione pubblica con n° 3 punti luce a led completo di palo in acciaio conico zincato e verniciato a polveri (H. f.t 4,00 m ca), compreso plinti in cls, linea di alimentazione e pozzetti alla base (cavidotto di protezione escluso in quanto già esistente)
- impianto di irrigazione (dimensionato per n° 8 piante) completo di linea dorsale in PEAD, ala gocciolante, programmatore ed elettrovalvole, incluse opere murarie di allaccio alla rete idrica pubblica; per una linea di m 127 ca
- staccionata in corten tipo cortensafe (a croce di S. Andrea), moduli passo 2.00 m , H. f.t 1,10 m; su un tratto per m 28,00 ca

L'importo previsto per la realizzazione dei lavori, determinato sulla base dei dati caratteristici di cui sopra, ammonta a € 20.979,52 (vedi CME allegato), onere limite dato dalla differenza fra l'importo delle opere già eseguite e quello stabilito in convenzione.

Tali opere dovranno essere realizzate in concomitanza con le opere da eseguirsi fuori comparto in Via della Canalina e previste dalla convenzione del PUA ANS 3-3 e con la tempistica ivi prevista dal Permesso di costruire PG n. 305546/2023 del 15.05.2024 riguardanti opere fuori comparto in Via della Canalina correlate alle opere sopra richieste .

Il collaudo delle opere di cui al presente articolo verrà eseguito unitamente al collaudo delle opere di cui al citato PG.n. 305546/2023.

Il Comune autorizza, ora per allora, il soggetto attuatore ed i loro aventi causa a realizzare sulle aree di proprietà comunale di cui al foglio 167 mappale 3 e foglio 168 mappale 308, le suddette opere fuori dal comparto del PUA Baragalla con il necessario apposito titolo abilitativo.

ART.9 GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivante dalle convenzioni attuative del piano, i contraenti prendono atto che sono ancora in essere le seguenti fideiussioni:

- a) n. 300/7174701 di € 115.686,00 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria rilasciata dalla Banca Agricola Mantovana
- b) n. 300/7174801 di € 85.000,00 relativa alla realizzazione del verde pubblico, rilasciata da Banca Agricola Mantovana il 12/07/2005 il cui contraente è Coop Consumatori Nordest Soc. Coop (ora Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.)

ART .10 - CESSAZIONE DELLE GARANZIA FINANZIARIE

La garanzia finanziaria di cui al precedente art. 9 lett a) verrà svincolata ad avvenuto collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al permesso di costruire PG.n. 17055/2005 di cui ora risulta presentata la sola funzionalità in atti al PG n. 35871/2015.

La garanzia finanziaria di cui al precedente art.9 lett.b) verranno svincolate alla presa in carico e avvenuto attecchimento del verde pubblico e fino alla completa realizzazione di tutte le opere fuori comparto di cui al precedente articolo 8 il cui costo è stato stimato in € 20.979,52 (vedi CME allegato al parere del servizio Cura della Città in atti al PG.n.125875/2024).

ART.11 TERMINI E VALIDITÀ' DELLA CONVENZIONE

I termini di efficacia del Piano Urbanistico e della presente convenzione sono fissati, per effetto delle proroghe di Legge sinora intervenute, al 12.06.2031.

Il soggetto attuatore del sub comparto 2 si impegna a richiedere titolo abilitante alla realizzazione dell'edificio ivi previsto, nel termine di un anno dalla stipula della presente convenzione.

Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa eventuale cessione e consegna delle stesse al Comune ed agli eventuali Enti gestori delle reti pubbliche, nonché di realizzazione degli edifici previsti nel piano di cui trattasi, è previsto a tutto il 12.06.2031.

Art.12- ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori che ne cureranno la registrazione e la trascrizione. Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto sono a carico dei Soggetti Attuatori.

Art. 13 - CONTROVERSIE

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.14 – SICUREZZA E RISERVATEZZA, PRIVACY E TUTELA DELLE INFORMAZIONI

Le parti sottoscrittenti tratteranno (manualmente, informaticamente o elettronicamente), i reciproci dati e/o di terzi di cui verranno in possesso, nel rispetto della normativa vigente e per l'esecuzione degli obblighi, delle finalità e dei tempi assunti con la presente convenzione.

Entrambe le parti dichiarano di consentire al trattamento dei propri dati.

Per quanto concerne il Comune, si informa che, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, il Comune di Reggio Emilia, con sede in Piazza Prampolini, 1 tel. 0522/456111, è il Titolare dei dati personali e si impegna a rispettare il carattere riservato delle informazioni fornite. Tutti i dati forniti saranno trattati solo per le finalità connesse e strumentali alla presente convenzione, nel rispetto delle disposizioni vigenti. Il Responsabile della protezione dei dati personali del Comune di Reggio Emilia ha sede a Reggio Emilia, Piazza Prampolini n°1, cap 42121, Tel. 0522/456111, indirizzo mail: dpo@comune.re.it

La privacy policy del comune di Reggio Emilia è consultabile al seguente link: <http://www.municipio.re.it/privacy>.

INFINE

IN SECONDO LUOGO,

LA SOCIETÀ IMMOBILIARE BARAGALLA S.R.L.

E

IL COMUNE DI REGGIO EMILIA come sopra rappresentati

richiamata la convenzione urbanistica attuativa stata stipulata in data 04/12/2015 con atto Notaio dott.sa Tieri Anna tra il Comune di Reggio Emilia e la società Immobiliare Baragalla SRL per l'attuazione dell'adiacente comparto denominato dal PSC e dal POC come ASP_N1-27,

convengono di costituire, per economia dei procedimenti servitù di uso pubblico sull'area destinata a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di u1) come di seguito descritto.

La società Immobiliare Baragalla SRL in qualità di proprietaria anche dell'area facente parte del comparto limitrofo ASP_N1-27 e non facente parte del PUA Baragalla , costituisce servitù di uso pubblico a favore del Comune sulle aree di urbanizzazione destinate alla viabilità di accesso al suddetto comparto, parcheggi di standard P2 e percorso ciclopeditonale , e precisamente sull'area censita al foglio 208, mappale 943 di 726 mq, mappale 888 (subalterni 18 di 154 mq e sub 20 (percorso ciclopeditonale di 49 mq), come da Divisione – Diversa distribuzione degli spazi interni protocollo n. RE0066593 del 07/09/2017, così come meglio definite nel progetto planivolumetrico convenzionato in atti al PG 32624/2014 e nell'elaborato planimetrico V06 allegato con tratteggio rosso scuro .

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere sopraindicate ivi comprese le attrezzature a verde sulle aree adiacenti ai parcheggi di uso pubblico, restano a carico di Immobiliare Baragalla e suoi aventi causa si obbliga a menzionare per esteso detto onere, in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese nel piano.

La polizza fideiussoria rilasciata da COFACE n. 2118742 di € 88.649,00 relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'adiacnet PPC ASP n.1-27 a favore del Comune di Reggio Emilia ed il cui contraente è Immobiliare Baragalla , verrà svincolata successivamente alla stipula della presente convenzione con la quale si è costituita la servitù di cui al precedente articolo 6bis e ad avvenuto collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al permesso di costruire PG.n. 54717 del 05/02/2016 che al momento sono solo state dichiarate funzionali in data 12.10.2016 con referto al PG.n. 56193.L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere sopraindicate ivi comprese le attrezzature a verde sulle aree adiacenti ai parcheggi di uso pubblico, restano a carico di Immobiliare Baragalla e suoi aventi causa si obbliga a menzionare per esteso detto onere, in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese nel piano.