



COMUNE DI
REGGIO EMILIA

Estratto del Verbale di Seduta

DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILI

I.D. n. **108**
in data **10-05-2010**
P.G. n. **9175**

L'anno **duemiladieci** addì **10-dieci-** del mese di **maggio** alle ore **16:10** nella sala consiliare, ritualmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **Votazione** del seguente oggetto:

APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PRG RELATIVO ALL' AREA DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA DENOMINATA TI 4-27 UNITAMENTE AD AREE ASSOGGETTATE AD INTERVENTO DIRETTO (ART. 39), IN LOCALITA' CANALI, VIA TASSONI- VIA DE SANCTIS E RELATIVA CONVENZIONE ATTUATIVA.

erano presenti i seguenti Consiglieri:

DELRIO Graziano	Sì	CAVATORTI Rossana	Sì
CASELLI EMANUELA	Sì	RINALDI Nando	Sì
VECCHI Luca	Sì	RIVA Matteo	Sì
CAPELLI ANDREA	No	NASUTI PIERINO	Sì
MONTANARI Valeria	Sì	ALESSANDRI ANGELO	Sì
DE LUCIA Carmine	No	GIOVANNINI Giacomo	Sì
BACCARINI CATIA	Sì	IRALI ZEFFERINO	Sì
SCARPINO Salvatore	Sì	VINCI GIANLUCA	Sì
RODOLFI MORENO	Sì	BARBIERI MILES	Sì
CAMPIOLI GIORGIO	Sì	IOTTI MATTEO	No
D'ANDREA Ernesto	No	PARENTI ANDREA	Sì
MONTANARI FEDERICO	Sì	FILIPPI FABIO	No
PRANDI Marco	Sì	EBOLI Marco	Sì
VENTURINI GIGLIOLA	Sì	CATALIOTTI LIBORIO	Sì
CARBOGNANI LUISA	Sì	GUALTIERI ROCCO	Sì
CATTANI LUCA	Sì	BASSI CLAUDIO	Sì
CIGARINI ANGELO	Sì	TERENZIANI ANNAMARIA	Sì
OLIVO Antonio	Sì	SPAGGIARI ANTONELLA	Sì
PIERFEDERICI ROBERTO	Sì	DAMIAN LUCA	Sì
BALLARINI Ivano	Sì	OLIVIERI MATTEO	Sì
SALSI Roberto	Sì		

Consiglieri presenti: **36**

Presiede: **CASELLI EMANUELA**

Segretario Generale: **REBUTTATO Domenico**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che il Piano Regolatore Generale (P.R.G.'99) del Comune di Reggio Emilia approvato con provvedimento della Giunta Regionale n. 1202 del 27.6.2001 e pubblicato sul B.U.R.n. 102 del 25.07.2001, individua tra le aree di Trasformazione Integrata soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata, un terreno ubicato in località Canali denominato "TI 4-27" e disciplinato dall'art. 49 delle NTA del vigente PRG;
- che il suddetto piano attuativo è previsto dal Programma Pluriennale di Attuazione 2006 - 2010, approvato in data 21/12/2006 con Deliberazione Consiliare n° 24911/289 ed è attuabile al 40% della superficie utile residenziale realizzabile, come indicato all'art. 1.4 delle NTA del PUA avente ad oggetto "Modalità attuative: conformità con il PPA – Residenza da convenzionare" e alla Tav. 5.4 – Corrispondenza con il PPA - del PUA stesso;
- che con istanza in data 06/08/2005 acquisita agli atti al n. 16556/05 di P.G., la società Cooperativa "La Betulla" in persona del suo legale rappresentante proprietaria dei mapp.36-54-642 del foglio 236, nonché delegata da parte degli altri proprietari delle aree ricomprese nel perimetro di piano particolareggiato in argomento e precisamente: società Ten Immobiliare srl, quale proprietaria dei mapp. 24-32-53-614-612, Lasagni Iva e Prampolini Giancarlo, quali proprietari dei mappali 33-998, sig. Erminetti Alessandro quale proprietario dei mappali 547-729-730-812-869-870, sig. Fornaciari Paolo, proprietario dei mappali 547-729-730-812-870, sigg.ri Bonora Giorgio e Bedogni Annamaria proprietari del mapp. 546, mappali appartenenti tutti al medesimo foglio 236, hanno presentato il progetto di massima del suddetto piano particolareggiato redatto in attuazione dell'art.49 e dell'art. 9.08 delle NTA, in quanto comprendente anche una parte di terreno adiacente al comparto di piano, destinata dal vigente PRG a : *"tessuto estensivo di recente formazione prevalentemente organizzato sul principio della lottizzazione"* (art.39 delle NTA) di proprietà di alcuni dei sopraccitati soggetti proponenti,

progetto di massima corredato da elaborati che la vigente normativa prescrive per la presentazione di Piani particolareggiati d'iniziativa privata;

- che il perimetro delle aree relative al Comparto "Ti 4-27", include anche un tratto del sedime del Canale di Albinea, censito al fg. 236, di proprietà demaniale avente una superficie reale pari mq.382, al quale è stata inviata la comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della L. n. 241/90, nonché un'area di proprietà comunale coincidente con l'area di sedime di parte di via Tolstoj e quota parte dei mappali censiti al fg. 236, nn. 613-738;
- che, relativamente alla proprietà demaniale, il Servizio Tecnico Bacini Enza e Sinistra Secchia, la Regione Emilia Romagna –con propria comunicazione del 12/08/2005 prot .n. AMB/GRE/05/68082/19.1, ha rinunciato allo sfruttamento della capacità edificatoria;
- che, come risulta dagli atti contenuti nel fascicolo PG. n. 16556/05, il sopraccitato progetto di massima è stato esaminato da parte del responsabile del Procedimento del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana per la sua presentazione e discussione da parte del "gruppo di lavoro istruttorio", costituitosi per l'esame del suddetto piano in data 16/01/2006;
- che successivamente a tale data, sono state esperite tutte le necessarie verifiche finalizzate al rilascio dell'autorizzazione alla presentazione del progetto definitivo di Piano Particolareggiato, così come previsto dal citato art. 25, nonché dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 12701/217 del 10.06.2004: *"Approvazione di aspetti procedurali inerenti i Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata e progettazione delle Opere Pubbliche"*;
- che, pertanto, i proponenti sono stati autorizzati, ai sensi dell'art. 25, comma 2, della legge regionale n. 47/78 e s.m., con determinazione dirigenziale PG. n. 25014 del 13/12/2006, a presentare il progetto definitivo del PUA in argomento e dell'area adiacente ad intervento edilizio diretto (art.39), con la precisazione che nella redazione dei relativi elaborati dovessero essere acquisite le condizioni e prescrizioni formulate dai competenti Organi e Servizi in sede di "gruppo di lavoro istruttorio" e notificate ai proponenti in data 15/12/2006;
- che il progetto di piano in argomento presentava elementi di variante al vigente PRG. proponendo una diversa localizzazione delle aree di tripartizione tra Se (Superficie edificabile), Ve (verde ecologico), Vp (verde pubblico) rispetto alle previsioni del PRG vigente;

- che , conseguentemente, con istanza del 09/08/2007, acquisita agli atti al PG. n. 16805, i soggetti proponenti e precisamente : La Betulla srl, Prampolini Giancarlo e Lasagni Iva, Bonora Giorgio e Bedogni Annamaria, Erminetti Alessandro, Impresa Edile Monti srl. subentrata alla Ten Immobiliare srl, hanno presentato il progetto definitivo che meglio affronta ai sensi dell'art. 9.08 delle NTA, la progettazione unitaria e coordinata sia dell'area di trasformazione in oggetto che di quella marginale e residuale, avente la medesima destinazione residenziale ed esterna al perimetro di piano catastalmente individuata al fg. 236, mapp. 36 parte, 54 parte e 546 parte, trattandosi di area che di fatto non risultava facilmente edificabile poiché troppo limitata o suddivisa in modo non razionale consentendo una razionalizzazione di tutte le aree di cessione afferenti sia l'intervento diretto che il piano particolareggiato;
- che gli elaborati tecnici e normativi del progetto definitivo di piano, allegati all'istanza PG. n. 16805/2007, hanno recepito le indicazioni contenute nel provvedimento di autorizzazione alla presentazione dello stesso;
- che il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana, incaricato dell'istruttoria, ha provveduto a richiedere elaborati integrativi al progetto presentato e successivamente, sulla base di questi, ha ottenuto i pareri favorevoli da parte dei Servizi comunali interessati;

Rilevato:

- che i proponenti hanno adeguato gli elaborati di piano alle richieste degli uffici tecnici e che tale progetto è stato esaminato dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nel corso della seduta del 28/01/2009 (verb. n. 4) esprimendo parere *“favorevole alle condizioni dell'Ufficio”*;
- che in data 26/08/2009 è stata redatta da parte dell'Ufficio Pianificazione Ambientale la *“Valutazione della completezza del rapporto di sostenibilità ambientale e dichiarazione di sintesi “* e la valutazione sulla congruenza del clima acustico del PUA , allegati agli elaborati di piano particolareggiato;
- che in data 30/09/2009 sono stati consegnati in 5 copie, gli elaborati completi del PUA per procedere al deposito dello stesso, tra cui quelli modificati e/o integrati sulla base delle richieste istruttorie (Norme Attuative di PUA, schema di convenzione e tavole sulla permeabilità) ed integrati dalla valutazione del clima acustico (tav.S.AR.E) ;

Rilevato altresì:

- che ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.47/1978 modificata ed integrata, il suddetto progetto di piano come modificato ed integrato in riferimento ai pareri espressi dai servizi comunali competenti, è stato depositato, giusta rassegna PG. n. 23910/09 presso l'Archivio Generale per 30 giorni interi e consecutivi e precisamente dal 28/10/2009 al 27/11/2009 e che dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune;
- che alla data di deposito del PUA, il nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il nuovo Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) erano stati adottati, rispettivamente con deliberazioni di Consiglio Comunale P.G. n. 5835/87 del 06/04/2009 e P.G. n. 5840/92 del 16/04/2009, e che il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana ha attestato la conformità del PUA agli strumenti urbanistici adottati nel proprio referto del 07/10/2009 allegato al fascicolo PG.n. 16805/2007;
- che, contestualmente al deposito del Piano in argomento, si è altresì provveduto ad inviare una copia completa degli elaborati progettuali costituenti il piano, ai seguenti Organi ed Enti per l'espressione del relativo parere:
 - a) all'Azienda USL, in ottemperanza a quanto disposto dall'art.19, lett. h), della L.R. n.19/1982, modificata ed integrata;
 - b) all'Agenzia ARPA, in ottemperanza a quanto disposto dall'art.19, lett. h), della L.R. n.19/1982, modificata ed integrata;
 - c) alla Circoscrizione sud competente per territorio, ai sensi del punto b) del 1° comma dell'art. 18 del Regolamento dei Consigli di Circoscrizione;
 - d) alle competenti Autorità Militari;
 - e) all'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia, per la formulazione di osservazioni ex art. 3, 1° comma, lett. a) della L.R. n. 46/1988 modificata ed integrata, trattandosi di piano particolareggiato in variante al vigente PRG, nonché, in adempimento a quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Regionale n.1677/05 "Prime indicazioni applicative in merito al D.M. 14/09/2005 – Norme tecniche per le costruzioni" e dalla circolare della stessa Prot. n. 2005/87066/3 del 30/11/2005 avente ad oggetto: *"Adempimenti relativi alla nuova classificazione sismica in campo urbanistico"*. Infine, ai sensi del *D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152* e della *L.R. 14/07/2008 n.9*, per l'espressione di parere sull'assoggettabilità o meno a valutazione ambientale strategica VAS del piano in argomento, trasmettendo a tal fine il parere pervenuto nel frattempo dell'ASL e dell'ARPA ed il rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale;

- che sul progetto di piano sono inoltre stati acquisiti da parte dei proponenti e dai progettisti incaricati dalle proprietà, i pareri da parte dei seguenti soggetti erogatori di servizi e allegati al fascicolo PG. n. 16805/2007 e precisamente :
 - pareri di ENIA: note prot. n. 12461 del 23/04/2009, prot. n. 14725 del 18/05/2009 e prot. n. RE 03074 del 01.02.1010, contenenti parere favorevole in merito allo schema di progetto delle opere fognarie, all' estendimento gas acqua ed alla raccolta dei rifiuti solidi urbani;
 - parere di ENEL: nota prot. n. 0423326 del 12/10/2007 (Divisione Infrastrutture e Reti), con la quale si trasmettono elaborati sullo stato di fatto e di progetto inerenti le opere/impianti elettrici di pubblico servizio indotti dal nuovo insediamento;
 - pareri del Consorzio della Bonifica Bentivoglio - Enza: nota prot. n. 3516 del 07/05/2009, con la quale esprime nulla osta per la realizzazione di ponti carrabili, ciclopeditoni e muro di sostegno sul Canale di Albinea, fatto salvo - per la realizzazione del muro di sostegno in sinistra idraulica - il necessario parere idraulico del Servizio tecnico di Bacino competente territorialmente e la nota prot. n. 3594 del 11/05/2009, con la quale il Consorzio rilascia concessione sulle fognature e sulle opere idrauliche;
 - parere di TELECOM: con apposizione del visto di approvazione sulle tavole di piano S.AR.08.03 del 05/02/2009 delle reti individuate nel comparto;

Considerato:

- che, entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito, e precisamente entro il 28/12/2009, non sono pervenute osservazioni al Piano in argomento, così come risulta dall'attestazione dell'Archivio Generale redatta in calce alla citata rassegna PG. n. 23910/09;
- che sul progetto di piano particolareggiato sono pervenuti inoltre i seguenti pareri da parte degli Enti esterni che di seguito si illustrano sinteticamente unitamente alle rispettive considerazioni elaborate dal servizio Pianificazione e Qualità Urbana, nel referto del 03/05/2010 redatto ai fini dell'approvazione, che si intende qui integralmente richiamato:
 - 1) Azienda Unità Sanitaria Locale e Agenzia Regionale per l'Ambiente: hanno espresso parere congiunto agli atti rispettivamente ai Prot. AUSL123461 del 02/12/2009 e Prot.

ARPA n. PGRE/09/10896 del 27/11/2009. Il parere espresso è favorevole sia dal punto di vista sanitario che dal punto di vista ambientale, purché siano rispettate alcune condizioni, da ottemperarsi o a completamento degli interventi o al momento della presentazione del progetto delle Opere di Urbanizzazione e riguardanti in sintesi, i seguenti argomenti:

1. “matrice rumore: pur concordando in linea di massima con quanto dichiarato dallo studio di consulenza circa la compatibilità acustica dell'intervento, si prescrive l'esecuzione di una verifica strumentale a fine lavori presso i ricettori potenzialmente più sensibili, al fine di verificare il rispetto dei limiti previsti;
2. per la rete fognaria acque nere è prevista una camera di accumulo con pompa di sollevamento che la convoglia in pubblica fognatura. Considerando che il reticolo fognario acque miste della frazione di Canali risulta già fortemente sovraccaricato dalle portate bianche e nere esistenti, viene richiesto in allegato al progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione dovranno essere allegati Relazione e Schemi atti a dimostrare in quale modo i sistemi di immissione delle acque nere nella rete mista esistente non comportano ulteriori sovraccarichi della rete con conseguente attivazione degli scolmatori in assenza di piogge ...*omissis*..;
3. alla presentazione delle Opere di Urbanizzazione dovrà essere fornita Relazione tecnica sulle caratteristiche di progettazione della camera di accumulo ...*omissis*...

In ogni caso alla presentazione della Opere di Urbanizzazione dovrà essere fornito il parere di Enìa recante le relative prescrizioni”.

2) l'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia, con propria deliberazione di Giunta Provinciale n. 21 del 02/02/2010 trasmessa in data 22/02/2010 ed acquisita al PG.n. 3347, non ha formulato osservazioni per quanto concerne le generali problematiche di ordine urbanistico-territoriale conseguenti al progetto di Piano in variante al vigente PRG, esprimendo tuttavia osservazioni in merito agli aspetti di carattere geologico - geotecnico, e prescrivendo che quanto contenuto nella relazione Geologico-Tecnica consegnata alla Provincia, dovrà costituire elemento che concorre alla dichiarazione di idoneità all'edificazione dell'area e dovranno assumere pertanto carattere di cogenza per la fase esecutiva. Inoltre, la Provincia in merito agli aspetti sismici, ha chiesto alcuni approfondimenti riguardanti la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica.

Con la medesima deliberazione, la Giunta Provinciale ha infine ritenuto di escludere ai sensi del comma 4 dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., il presente Piano Particolareggiato dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso Decreto, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni tutte riportate nella citata deliberazione, fra cui quelle contenute nella Relazione geologica,

l'obbligatorietà, in fase di progettazione esecutiva, delle indagini e verifiche di cui al DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008, il rispetto delle condizioni imposte dai pareri ASL/ARPA sopraccitati, prescrizioni e tutele riguardanti il settore idrico e altre volte a contribuire agli "obiettivi e azioni del piano di Tutela e risanamento della Qualità dell'Aria (PTQA) della Provincia di Reggio Emilia" nonché prevedere accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio ed efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili.

In riferimento a quanto sopra espresso, il servizio Pianificazione e Qualità Urbana nel proprio referto istruttorio, in merito alle prescrizioni sulle risorse idriche ha rimarcato che la connessione al sistema fognario (che recapita al depuratore cittadino, già peraltro conforme rispetto ai requisiti richiesti dalla vigente normativa ambientale) e la natura residenziale del comparto portano a minimizzare la possibilità di contaminazione dei corpi idrici e sotterranei. Inoltre, il suggerito uso di reti duali di adduzione verrà preso in considerazione nel progetto delle Opere di Urbanizzazione considerando che già all'art.3.3 delle Norme tecniche di attuazione del PUA si prevede per i subcomparti 7, 8, 9, e 10 (palazzine di tipo condominiale) la realizzazione di vasche di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici da utilizzarsi per l'irrigazione del verde pertinenziale e per la pulizia dei cortili e dei passaggi. Infine, ha rimandato alla fase di realizzazione degli edifici altre soluzioni sostenibili, precisando che già nelle NTA del piano i soggetti attuatori hanno dimostrato disponibilità all'adesione di quanto previsto ed esplicitato dal progetto Ecoabita per la diffusione della certificazione energetica degli edifici e per l'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici per il contenimento dell'inquinamento luminoso nella progettazione dell'illuminazione stradale e degli spazi comuni.

Il medesimo Servizio sulla base dei pareri pervenuti in fase di istruttoria e della sopraccitata delibera di Giunta Provinciale ha redatto in data 24/02/2010, la Valutazione della completezza del rapporto di sostenibilità ambientale e dichiarazione di sintesi allegata a fascicolo.

3) l' Aeronautica Militare Comando rete P.O.L.:ha espresso il proprio nulla –osta alla realizzazione di tre attraversamenti inerenti l'oleodotto militare esistente (Prot.n°M_D.A.PR001/7328 del 19/10/2009);

4) Il Consiglio della Circoscrizione sud, riunitosi nella seduta del 17/11/2009, ha espresso parere favorevole (prot. Circ.le n.471/B9), esplicitando alcune osservazioni. A

seguito della espressione di tale parere è proseguito il percorso di confronto con i tecnici del Servizio Pianificazione, che ha determinato l'accoglimento di gran parte delle osservazioni sollevate e/o la loro puntuale controdeduzione e ha trovato conferma nella modifica di alcuni degli elaborati del PUA e nella conseguente puntuale presa d'atto dell'esito positivo del confronto da parte della circoscrizione stessa, con parere favorevole da parte del Consiglio della Circoscrizione stessa, nel corso della seduta del 31/03/2010 (prot.circ.le. 73/B);

Preso atto inoltre :

- della nota del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare del 11/03/2010 che, in ordine all'acquisizione della capacità edificatoria di parte dell'area di proprietà comunale compresa nel perimetro di piano di cui trattasi e distinta al Catasto Terreni al foglio n. 236 mapp. 1408, 1410, come da frazionamento n. 2010/RE/0024411 approvato il 18/02/2010 e mappali 1431-1432-1433 come da frazionamento n. 2010/RE/0065322 del 27/04/2010, ha determinato il valore dell'indice edificabile, stabilendolo in € 68 al mq. e prescrivendo al contempo, la costituzione della servitù di non edificazione a carico delle aree di proprietà comunale come sopra individuate ed in favore delle restanti aree di proprietà dei soggetti attuatori;
- del corrispettivo che i soggetti attuatori dovranno versare al Comune di Reggio Emilia contestualmente alla stipula della convenzione attuativa del Piano pari a € 207.604,00= e che lo stesso dovrà essere accertato con riferimento al Cap. 9533/2 del P.E.G. 2010 "Cessione potenziale edificatorio di aree comunali", codice di bilancio 4011200;
- del nulla osta alla realizzazione dei passi carrai per l'attraversamento del Canale di Albinea rilasciato dal Servizio Tecnico dei Bacini degli affluenti del Po – sede di Reggio Emilia in data 28/04/2010, suo prot.n. 116334/2010;

Precisato:

- che a seguito delle prescrizioni e raccomandazioni pervenute da parte degli enti esterni (Provincia e Circoscrizione), il servizio Pianificazione e Qualità Urbana ha ritenuto di approfondire ulteriormente con i progettisti incaricati dalle proprietà, la progettazione del piano in argomento, che ha comportato modifiche ad alcuni elaborati di piano ed inserimento di obblighi a carico dei soggetti attuatori nello schema di convenzione attuativa del piano;

- che conseguentemente in data 28/04/2010, i soggetti attuatori hanno presentato la proposta definita dello schema di convenzione del Piano in argomento, unitamente al tipo di frazionamento n. 2010/RE/0065322 del 27/04/2010 rilasciato dall'Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, che permettono di individuare le aree di urbanizzazione primaria e secondaria che dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale contestualmente alla stipula della convenzione tra cui quelle destinate a verde pubblico, quelle esterne al perimetro di comparto ivi compresa l'area per la realizzazione della rotatoria su Via de Sanctis, e parte delle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro, rimandando al momento del collaudo parziale e/o definitivo, la cessione gratuita delle rimanenti opere di urbanizzazione interne al comparto stesso;
- che inoltre in virtù di quanto sopra detto, sono stati consegnati i seguenti elaborati modificati rispetto agli elaborati posti in deposito:
 - S.AR.05.02.01 "Aree in cessione"
 - S.AR.05.04 "Corrispondenza con il PPA e residenza da convenzionare"
 - Allegato A alla Convenzione "Fasi di cessione delle aree"
 - Norme Tecniche Integrazione della Relazione geologica
- che lo schema di convenzione è stato altresì aggiornato in riferimento ai nuovi assetti proprietari risultanti dai frazionamenti effettuati sui terreni ricompresi nel perimetro di Pua e nelle aree adiacenti disciplinate dall'art.39, nonché in riferimento alle disposizioni normative conseguenti al D.lgs. 11/09/2008 n. 152, art.122 comma 8 recante: *"procedura di affidamento dei servizi di progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) per importi inferiori a 5.150.000,00 euro"*;
- che tale decreto ha modificato, fra l'altro, gli articoli relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri prescrivendo l'esperimento delle procedure di evidenza pubblica secondo la normativa comunitaria per le opere il cui importo risulti pari o superiore alla soglia comunitaria e di esperire una procedura negoziata con cinque concorrenti per le opere di urbanizzazione sotto soglia (sia primaria che secondaria);

Dato atto infine :

- che il piano di cui trattasi è stato altresì discusso in sede di I Commissione Consiliare "Assetto ed uso del territorio – Sviluppo Economico ed attività produttive – Ambiente" nella seduta del 11/03/2010.

Tutto ciò premesso e considerato, al fine di dare concreta attuazione alle previsioni urbanistiche vigenti, ritenuto opportuno approvare, in variante al vigente PRG, il Piano Particolareggiato di cui trattasi, in atti al n.16805/2007 di PG. unitamente alla relativa convenzione urbanistica, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed i seguenti soggetti attuatori: Cooperativa La Betulla srl, s.r.l. Prampolini Giancarlo ed eredi di Lasagni Iva Sigg. Prampolini Linda e Prampolini Andrea, Bonora Giorgio e Bedogni Anna Maria, Erminetti Alessandro, Impresa Edile Monti srl., proprietari e proponenti il Piano in argomento.

Visti:

- l'art.42 2° comma lett. b) del D.Lgs. 18.8.2000 n.267;
- la legge n.1150/1942;
- la legge regionale n.46/1988;
- il combinato disposto dell'art. 52, comma 3, lett. a) e c) e dell'art. 41, comma 2, lett. a) della L.R. n. 20/2000 modificata ed integrata, che consente in via transitoria, dalla data di entrata in vigore della legge stessa e fino all'approvazione del Piano Strutturale Comunale, del Regolamento Urbanistico Edilizio, del Piano Operativo Comunale, l'adozione ed approvazione dei Piani Attuativi dei P.R.G. vigenti;
- gli artt. 9.08, 47 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG;

con

PRESENTI:	N.	36
VOTANTI:	N.	36
FAVOREVOLI:	N.	22
CONTRARI:	N.	14

Spaggiari (C.A); Alessandri, Barbieri, Giovannini, Irali, Parenti, Vinci (L.N. per l'indipendenza della Padania); Bassi, Cataliotti, Eboli, Gualtieri, Terenziani (P.d.L); Damian (U.D.C); Olivieri (RE 5 STELLE)

DELIBERA

- 1) di approvare, ai sensi del combinato disposto degli artt. 52, 3° comma, lett. a) e c) e dell'art.41, 2° comma, lett.a), della L.R. 24.3.2000 n.20 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata relativo ad un'area posta in località Villa Canali di trasformazione integrata denominato "Ti 4-27", in variante al vigente PRG e la relativa progettazione unitaria e coordinata delle limitrofe aree destinate ad art.39 delle NTA in conformità a quanto previsto all'art.9.08 delle NTA, dando atto che è stata formalizzata la conclusione dell'iter procedurale del piano medesimo, con l'attivazione, in fase di pubblicazione e deposito del piano, della procedura prevista dall'art. 3 lett.a) della L.R.

n.46/1988 come modificata ed integrata, così come precisato in premessa, composto dai seguenti elaborati:

S.AR. 1.1 Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) 1:25000

S.AR. 1.2.1 Estratto di PRG 1:5000

S.AR. 1.2.2 Estratto delle NTA del PRG

S.AR. 1.3 Estratto dell'Album delle Aree di Trasformazione 1:5000

S.AR 1.3.1 Estratto dell'Album delle Aree di Trasformazione - legenda

S.AR 1.4 Stralcio del PPA 1:20000

S.AR 1.5 Sistema della mobilità 1:10000

S.AR 1.5.1 Sistema della mobilità – legenda

S.AR 1.6 Sistema ambientale 1:10000

S.AR 1.7 Stato morfologico-urbanistico 1:2500

S.AR 2.1 Rilievo dello stato di fatto – Verbale di misurazione 1:1000

S.AR 2.2 Planimetrie e certificati catastali 1:2000

S.AR 2.3 Sovrapposizione catasto-PRG – Dimostrazione Superfici

S.AR 2.4 Rilievo del verde 1:1000

S.AR 3.1 Documentazione fotografica – n. 6 riprese

S.AR P6 Ambiti programmatici del PSC e indirizzi per RUE e POC

S.AR P7.1 Sud PSC – Tutele paesaggistiche-ambientali

S.AR P7.2 Sud PSC – Tutele storico-culturali

S.AR P8 PSC – Opportunità di paesaggio

S.AR P9 PSC – Sviluppo della rete ecologica

PROGETTO

S.AR 4.1 Confronto zone funzionali di PRG 1:2000

S.AR 4.2 Confronto Album delle Aree di Trasformazione 1:2000

S.AR 4.3 Inquadramento generale 1:2000

S.AR 4.4 Ripartizione funzionale 1:1000

S.AR 4.5.1 Permeabilità – aree pubbliche 1:1000

S.AR 4.5.2 Permeabilità – sub-comparti 1:500

S.AR 4.6 Progetto del verde 1:1000

S.AR 5.2 Aree di cessione e servitù pubbliche 1:1000

S.AR 5.2.1 Fasi di cessione delle aree 1:1000

S.AR 5.3 Quote e distanze 1:1000

S.AR 5.4 Corrispondenza con il PPA – Residenza da convenzionare 1:2000

S.AR 6 Schema planimetrico-volumetrico 1:1000

S.AR 7 Profili e sezioni varie

S.AR 7.1 Tipologie edilizie varie

S.AR 7.2 Rendering

RETI TECNOLOGICHE

FOGNATURE E ALLEGATI

S.AR 8.1.1 Planimetria reti fognarie 1:1000

S.AR 8.1.2 Schemi funzionali dei deflussi varie

S.AR 8.1.3 Organi idraulici speciali varie

S.AR 8.1.E1 Relazione tecnico-illustrativa

S.AR 8.1.E2 Verifica idraulica cavo Canalina

S.AR 8.2 Planimetria rete ENEL 1:500

S.AR 8.3 Planimetria rete Telecom 1:1000

S.AR 8.4 Planimetria reti acqua e gas 1:500

S.AR 8.5 Planimetria rete di illuminazione pubblica 1:500

S.AR 8.6 Raccolta rifiuti solidi urbani 1:500

RELAZIONI E NORME

RELAZIONE GEOLOGICA E ALLEGATI

S.AR A Relazione geologica

S.AR A.1 Corografia generale 1:5000

S.AR A.2 Planimetria con ubicazione prove 1:1000

S.AR B Relazione illustrativa e previsioni di spesa

S.AR C Norme urbanistiche ed edilizie

S.AR D Schema di convenzione

S.AR E Valutazione clima acustico

S.AR F Rapporto di sostenibilit  ambientale

S.AR G Relazione sul verde esistente

S.AR H Relazione idrogeologica

- 2) di approvare la seguente convenzione attuativa del Piano in argomento, che verr  stipulata tra il legale rappresentate del Comune di Reggio Emilia ed i seguenti soggetti attuatori: LA BETULLA s.c.r.l. con sede a Reggio Emilia Via Gandhi 16 (P.IVA. 00141510354), Prampolini Giancarlo nato a Quattro Castella il 14/04/1947, Prampolini Linda nata a Reggio Emilia il 01/12/1977, Prampolini Andrea nato a Reggio Emilia il 03/03/1986 quali eredi della sig.ra Lasagni Iva, Bonora Giorgio nato a Reggio Emilia il 27/01/1941, Bedogni Anna Maria nata a Novellara il 28/09/1945, Erminetti Alessandro nato a Reggio Emilia il 30/09/1954, Impresa Edile Monti s.c.r.l. con sede in Casalgrande (RE) Via C.Marx n.3

Art. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse del presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione in oggetto.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata dell'area denominata Ti 4-27 di PRG e l'attivit  edificatoria inerente la progettazione coordinata e unitaria dei lotti assoggettati ad intervento diretto (art. 39 delle NTA del PRG vigente), conseguente all'applicazione di quanto previsto all'art. 9.08 delle NTA del PRG vigente. Tali aree erano state individuate e censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia cos  come di seguito riportato e sono state meglio definite con l'approvazione del frazionamento tipo n 2010/RE/0065322 del 27/04/2010.

– area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato Ti 4-27 censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n  236, mapp. nn  24, 32, 53, 614, 33, 998, 547, 730, 812, 870, e in parte 612, 36, 54, 642, 546, 729, 869, di propriet  dei soggetti proponenti, per una superficie reale di mq.113.368, come da rilievo allegato al PUA;

- area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato Ti 4-27 ora censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n° 236, mapp. nn° 1414,1415,1416,1425,1429,1430,1434,1435,1436,1437,1438,1439,1440,1441,1442,1443,1444,1445,1446,1447,1448,1449,1450,1451,1452,1454,1458,1459,1461,1462,1463,1464,1465,1466,1467,1468, 1471, 1472, 1473, di proprietà dei soggetti proponenti, per una superficie nominale catastale pari a mq. 114.084, come da frazionamento approvato;
- area di proprietà del Comune di Reggio Emilia coincidente con l'area di sedime della Via Tolstoj e con quota parte dei mappali 613, 738 per una superficie reale pari a mq.3.053, come da rilievo allegato al PUA;
- area di proprietà del Comune di Reggio Emilia coincidente con l'area di sedime della Via Tolstoj e con quota parte dei mappali 613, 738 ora censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n° 236, mappali nn° 1408,1410, 1431,1432,1433 per una superficie nominale pari a mq. 3.053, come da frazionamento approvato;
- area di proprietà del Demanio dello Stato corrispondente a quota parte del Canale di Albinea per una superficie reale pari mq.382, come da rilievo allegato al PUA;
- aree esterne al perimetro di Piano Particolareggiato assoggettate ad intervento diretto regolato dall'art.39 delle NTA e concorrenti alla capacità edificatoria del Piano sulla base della progettazione unitaria e coordinata prevista dall'art.9.08 delle NTA del PRG vigente e censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n° 236, mappali nn° 36, 54 e 546 parte pari a mq. 3.691, come da rilievo allegato al PUA;
- aree esterne al perimetro di Piano Particolareggiato assoggettate ad intervento diretto regolato dall'art.39 delle NTA e concorrenti alla capacità edificatoria del Piano sulla base della progettazione unitaria e coordinata prevista dall'art.9.08 delle NTA del PRG vigente e ora censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n° 236, mappali nn° 1427, 1428, 1453, 1455, 1470 per una superficie nominale pari a mq. 3.688, come da frazionamento approvato;
- aree di proprietà dei soggetti proponenti del PUA, esterne al perimetro di comparto, oggetto di cessione gratuita e prive di capacità edificatoria censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n° 236, mappale n° 546 parte, e mappale n° 729 parte, pari a mq 477, come da rilievo allegato al PUA.
- aree di proprietà dei soggetti proponenti del PUA, esterne al perimetro di comparto, oggetto di cessione gratuita e prive di capacità edificatoria ora censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n° 236, mappale n° 1426, e mappale n° 1469, per una superficie nominale pari a mq 477, come da frazionamento approvato;
- ulteriori aree di proprietà dei soggetti proponenti il PUA, esterne al perimetro di comparto, oggetto di cessione gratuita e prive di capacità edificatoria, afferenti l'area residuale confinante con il Canale e post ad ovest del comparto, ora censite al N.C.E.U. al Foglio n°236 mappali n°1412,1413 per una superficie nominale pari a mq. 1.192, come da frazionamento approvato.

La superficie territoriale di comparto è stata quindi più precisamente identificata al foglio 236 con i mappali n°1408, 1410, 1414, 1415, 1416, 1425, 1429, 1430, 1431 ,1432 ,1433 , 1434 ,1435 ,1436 ,1437 ,1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1454, 1458, 1459, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1471, 1472, 1473 estesi complessivamente mq 117.137 di superficie catastale, come da tipo di frazionamento n. 2010/RE/0065322 del 27/04/2010 comprendente inoltre 382 mq. di proprietà del Demanio per un totale di 117.519 mq. Le parti danno atto che la tripartizione di PRG e soprattutto il calcolo della capacità edificatoria afferente il comparto, così come quella inerente le aree assoggettate ad intervento diretto e coordinate con il PUA, è stato redatto sulla base della superficie

territoriale e fondiaria da rilievo che risulta complessivamente inferiore rispetto a quella derivata dal frazionamento definitivo.

Art. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 49, all'art.39 e all'art.9.08 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., con i seguenti indici e prescrizioni.

Dati di P.R.G.- Pr10 - Album delle Aree di trasformazione

Ripartizione funzionale e indici urbanistico – ecologici Comparto denominato Ti 4-27

St = mq. 117.205

Superficie edificabile Se = 40% della St pari a mq. 46.882

Verde Ecologico Ve = 20% della St pari a mq. 23.441

Verde Pubblico Vp = 40% della St pari a mq.46.882

Ut = 1.250 mq./ha Su = mq. 14.651

Indice di permeabilità Ip (Se) > 50% = mq.23.441

Indice di permeabilità Ip (Ve) > 70% = mq. 16.409

Indice di permeabilità Ip (Vp) > 70% = mq. 32.817

Densità Arborea A = 55 alberi /ha = 645 Densità Arbustiva Ar = 80 arbusti / ha = 938

Normativa funzionale Usi previsti:

U1/1, U1/2, Superficie utile minima = 40% della Su

Usi terziari e alberghieri U2/1,U2/2.1(A e EX),U2/2.2(A e EX),U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1,U2/9.2, U5/1 superficie utile minima 10%Su

Numero massimi dei piani = 4 compreso il piano terra.

Dati di P.R.G.- Art.39 delle NTA del PRG vigente – Tessuto estensivo di recente formazione organizzato sul principio della lottizzazione , con edifici isolati al centro del lotto

Uf = 0,4 mq/mq;

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7;

Usi regolati: U2/1, U2/5.1 max 30% Su;

Ip = 50% della Sf, A= 2 alberi /100 mq, Ar = 4 arbusti /100 mq

Numero massimi dei piani = 3 piani.

Dati di Piano Particolareggiato

AREE interne al perimetro di comparto Ti4-27 come da tav.S.AR.02.03 del PUA

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti proponenti come da rilievo = mq.113.368

Superficie territoriale St in proprietà di Enti Pubblici:

– Comune di Reggio Emilia sedime Via Tolstoj	= mq.	1.229
– Comune di Reggio Emilia mappali 1408, 1410	= mq.	1.824
– Demanio dello Stato Canale di Albinea	= mq.	382

Sommano = mq. **116.803**

La superficie afferente il mappale di proprietà del demanio dello Stato è priva di capacità edificatoria, non viene considerata nella tripartizione di comparto e viene computata come verde pubblico aggiuntivo rispetto a quello previsto dall'applicazione dell'art.49 delle NTA del PRG vigente:

ST di riferimento per l'applicazione della tripartizione di progetto = mq. 116.421

La superficie così calcolata viene decurtata dell'area ricompresa all'interno del perimetro di comparto per cui è già stata utilizzata la capacità edificatoria pari a mq. 254.

ST di riferimento per il Calcolo della Su afferente il comparto = mq. 116.167

AREE esterne al perimetro di comparto Ti4 –27 assoggettate ad intervento coordinato e unitario sulla base dell'applicazione degli indici dell'art.39 delle NTA del PRG vigente

Superficie fondiaria relativa ai mappali di proprietà dei soggetti proponenti:

– Foglio 236 mappali 36 parte e 54 parte ora mapp.1453 e 1455	= mq.	2.585
– Foglio 236 mappale 546 parte ora mapp.1427, 1428 e 1470	= mq.	1.103

Sommano = mq. **3.688**

Superficie territoriale da rilievo = mq. 116.421

Superficie edificabile Se = 40% della St pari a mq. 46.568

Verde Ecologico Ve = 20% della St pari a mq. 23.285

Verde Pubblico Vp = 40% della St pari a mq. 46.568

Ut = 1.250 mq./ha Su = mq. 14.521

Indice aggiuntivo destinato alla locazione Su= 0,05mq/mq.St Su= 5.809 mq.

Indice aggiuntivo destinato alla realizzazione di attrezzature ricreative e sportive Su=0,03 mq/mqSt

Su= 3.493 mq. di cui in progetto Su= 1.500 mq.

Densità Arborea A = 55 alberi /ha = 640 Densità Arbustiva Ar = 80 arbusti / ha = 931

Normativa funzionale Usi previsti:

U1/1, U1/2, Superficie utile = 18.878 mq. di cui 13.069 mq. afferenti l'indice di comparto e 5.809 mq. di residenza per l'affitto.

Usi terziari e alberghieri U2/1,U2/2.1(A e EX),U2/2.2(A e EX),U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1,U2/9.2, U5/1 superficie utile = 1.452 mq.

Numero massimi dei piani = 4 compreso il piano terra.

Le parti danno atto che a seguito di frazionamento la Superficie territoriale catastale nominale di comparto risulta essere pari a mq 117.137, con un aumento di 716 mq. di superficie complessiva, che è stata attribuita totalmente al verde pubblico di cessione, suddivisa in verde profondo e opera pubblica di urbanizzazione secondaria (rotatoria).

Dati di Piano Particolareggiato afferenti le aree assoggettate a Art.39 delle NTA del PRG vigente in progettazione coordinata e unitari prevista dall'art.9.08 delle Nta del PRG vigente –

Superficie fondiaria da rilievo= 3.691mq.

Uf = 0,4 mq/mq; Superficie utile = 1.476 mq.

Indice di permeabilità pari al 50% minimo – Superficie permeabile in previsione 1.973 mq.>50%

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U1/2;

Numero massimi dei piani = 3 piani.

Densità Arborea A = 2 alberi /100mq Sf = 74 Densità Arbustiva Ar = 4 arbusti / 100mq Sf = 148

Superficie utile Su = residenza (13.069 mq) + residenza da art.39 (1.476 mq) + residenza per l'affitto (5.809 mq) + terziario (1.452 mq.) + attrezzature sportive private (1.500 mq) = **23.306 mq.**

Calcolo complessivo dei parcheggi P2 richiesti all'interno dell'intero comparto (Ti 4-27 e aree art. 39):

- P2 (usi residenziali) = $(18.878 + 1.476)/4 = 5.089$ mq pari a n° 204 posti auto calcolati da standard con il calcolo relativo ai mq della Su; tale numero aumenta a 230 facendo riferimento al numero degli alloggi previsti; in progetto n°261 posti auto.
- P2 (usi terziari): = $1.452/2,5 = 581$ mq pari a n° 24 posti auto.
- P2 (usi ricreativi e sportivi) = $1.500/2,5 = 600$ mq pari a n° 24 posti auto.

Aree per urbanizzazione primaria da cedere interne al comparto:

S1 : strade (5.624 mq) + parcheggi di urbanizzazione primaria (P2) interni al comparto (12.147 mq) quota parte rotatoria interna al piano (764) = sommano **18.535 mq.**

Tali superfici vengono più precisamente identificate al foglio 236 con i mappali 1414,1415,1430,1434,1435,1440,1443,1445,1447,1450,1449,1454,1459,1466,1468,1473 estesi **18.535 mq** come da tipo di frazionamento n. _____ del _____.
Aree per urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente agli Enti gestori interne ed esterne al comparto:

S1: numero due cabine ENEL di progetto e numero una cabina Enel esistente pari a 87 mq.

Tali superfici vengono più precisamente identificate al foglio 236 con i mappali 1470, 1471 e 1472 estesi mq 87 come da tipo di frazionamento n. 2010/RE/0065322 del 27/04/2010.

Aree per urbanizzazione primaria e secondaria da cedere esterne al perimetro di comparto

Superfici necessarie per la realizzazione di opere fuori comparto e in particolare:

▪ aree di cessione esterne al comparto	1.204 mq
▪ Parcheggi di urbanizzazione primaria (P2)	55 mq
▪ area rotatoria via Tassoni-De Sanctis	360 mq
▪ via Campania	1.246 mq
▪ aree residuali prossime al Canale lato ovest	1.192 mq

SOMMANO **4.057 mq**

Tali superfici vengono più precisamente identificate al foglio 236 con i mappali 1426,1427,1428,1455,1469,1457,1412 e 1413 estesi mq. 4.057 come da tipo di frazionamento n. 2010/RE/0065322 del 27/04/2010.

Aree per urbanizzazione secondaria da cedere interne al comparto:

Verde Pubblico = **44.744 mq.** come da rilievo comprensivo della quota di opere di urbanizzazione secondaria.

Tali superfici vengono più precisamente identificate al foglio 236 con i mappali 1425,1429, 1436, 1437, 1451, 1463,1465, estesi mq. 45.301 (togliendo la rotatoria mq.44.537) come da tipo di frazionamento n. 2010/RE/0065322 del 27/04/2010.

Verde pubblico complessivo come da superficie catastale :

Verde Pubblico	44.537 mq
Verde Pubblico di proprietà comunale	1.987 mq
Verde pubblico aggiuntivo canale demaniale	382 mq

SOMMANO **46.906 mq**

Aree da cedere complessivamente :

▪ S1	18.535 mq
▪ Aree esterne al comparto	4.057 mq
Verde pubblico	44.537 mq
per un totale di aree di cessione =	67.129 mq

Superficie fondiaria Sf = 50.843 mq da rilievo Sf da frazionamento = 50.791 mq. a cui si aggiungono mq.150 privi di capacità edificatoria identificati al mappale n° 1458

Utilizzazione fondiaria Uf = 0,46 mq/mq

Parcheggi di urbanizzazione (minimo) = 6.270 mq pari a 252 posti macchina

Parcheggi di urbanizzazione di progetto = 12.159 mq pari a 309 posti macchina

Numero abitanti/addetti

- n. abitanti = 610
- n. addetti = 110 – 120.

Art. 4 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Gli oneri a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui trattasi consistono:

- a. nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia delle aree per opere di urbanizzazione primaria interne al comparto;
- b. nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria esterne al comparto;
- c. nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia delle aree per opere di urbanizzazione secondaria (Verde Pubblico) interne al comparto.
- d. nella acquisizione del potenziale edificatorio di proprietà comunale;
- e. nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno del comparto;
- f. nella realizzazione delle opere fuori comparto specificate in progetto;
- g. nella realizzazione del Verde Pubblico all'interno del comparto;
- h. nell'assunzione di costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico – amministrativo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di competenza dell'Amministrazione Comunale;
- i. nell'assunzione della eventuale quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e della totalità degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- j. nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie;
- k. I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

Art. 5 – CESSIONE DEL POTENZIALE EDIFICATORIO DI AREE DI PROPRIETA'

COMUNALE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI NON EDIFICAZIONE

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il Comune di Reggio Emilia cede, ai soggetti attuatori, la capacità edificatoria relativa a due aree di proprietà comunale, ricomprese nel Comparto di Piano di cui trattasi, ed individuate al Catasto Terreni al foglio n. 236, la prima individuata come area di sedime di via Tolstoj, la seconda individuata attualmente ai mapp. 613 e 738 parte, estese rispettivamente 1.229 mq. e 1.824 mq, per una superficie edificatoria Su di 153 e 228 mq rispettivamente.

Tali superfici vengono più precisamente identificate al foglio 236 con i mappali 1408 (mq.423), 1410 (mq.1401), 1431 (mq.1.066), 1432 (mq.30), 1433 (mq.133) per una superficie catastale complessiva di mq 3.053 come da tipo di frazionamento protocollo n. 2010 /RE 0024411 del 19/02/2010 e da tipo di frazionamento protocollo n. 2010/RE/0065322 del 27/04/2010.

Il prezzo per la vendita, da effettuarsi a corpo, è stato concordato in € 68,00/mq. (sessantotto/00 euro il mq.), così come da comunicazione del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare del 17/03/2010 PS1918. Conseguentemente i soggetti attuatori

corrispondono al Comune di Reggio Emilia, contestualmente alla stipula della presente convenzione, la somma complessiva di Euro 207.604,00 (euro duecentosettemilaseicentoquattro/00) relativa al potenziale edificatorio delle suddette aree di proprietà comunale.

Viene costituita altresì servitù di non edificazione sulle suddette aree di proprietà comunale, in favore delle aree di proprietà dei soggetti attuatori, comprese nel perimetro di Piano in argomento.

Le parti danno altresì atto che la superficie identificata al Foglio 236 mappale 1458, estesa mq.150 è priva di capacità edificatoria.

Art. 6 – CESSIONE GRATUITA DI AREE ESTERNE AL PERIMETRO DI PIANO E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI NON EDIFICAZIONE

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, gli attuatori cedono a titolo gratuito al Comune di Reggio Emilia le aree esterne al comparto di Piano, individuate al Catasto Terreni al foglio n. 236 mappali 1426,1427,1428 estese 1.204 mq, mappale 1455 estesa 55 mq, mappale 1.469 estesa 360 mq, mappale 1.457 estesa 1.246 mq, e i mappali 1412 e 1413 estese 1.192 mq. per un totale di 4.057 mq., così come da tipo di frazionamento Prot. n .2010/RE/0065322 del 27/04/2010

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

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

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

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

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori ed i loro aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopracitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione.

Viene costituita altresì servitù di non edificazione sulle suddette aree, in favore delle aree di proprietà dei soggetti attuatori, comprese nel perimetro di Piano in argomento.

Art.7 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori, proprietari delle aree di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato, cedono al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria indicate alla tav. 5.2.1 – Fasi di cessione delle aree (Allegato A) - ed in particolare quelle allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 236 con i mappali 1430, 1434, 1435, 1449, 1450, 1454, 1459, 1466, 1468 1473 estesi mq 10.411 come da tipo di frazionamento n. 2010/RE/0065322 del 27/04/2010.

Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano

essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

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

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

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori ed i loro aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopraccitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione.

Art.8 - IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I soggetti attuatori, proprietari delle aree di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato di cui alla presente convenzione, si impegnano a cedere, al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria indicate alla tav. 5.2.1 – Fasi di cessione delle aree (Allegato A) - allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio n°236 con i mappali n° 1414, 1415, 1440, 1443, 1445, 1447, per mq 8.124, contestualmente alla presa in carico delle opere medesime, da parte dell'Amministrazione Comunale, e comunque entro e non oltre 30 giorni (trenta giorni) dal collaudo definitivo di cui al successivo Art. 14 della presente convenzione, previa verifica del frazionamento delle aree, conseguente alle progettazioni esecutive, la cui eventuale modifica sarà a cura e spese dei soggetti attuatori stessi .

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

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

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

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

La cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area destinata a parcheggio relativa al sub-comparto n° 9, previsto in attuazione per il PPA 2006/2010, così come evidenziato alla Tav.05.04 del PUA, avverrà ad avvenuto collaudo funzionale delle opere di U1 correlate al Permesso di Costruire dei fabbricati, alle medesime condizioni di cui al primo capoverso del presente articolo.

Art. 9 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori cedono al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito , le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia sul foglio 236 con i mappali 1425,1429, 1436,1437,1451,1463,1465, (togliendo il mappale destinato alla

rotatoria) estese mq. 44.537 come dal tipo di frazionamento n. 2010/RE/0065322 del 27/04/2010.

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevederà le eventuali recinzioni di cantiere a protezione delle aree di urbanizzazione secondaria.

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

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

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

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

Per esigenze di interesse generale, su tutte le aree di cessione, potranno essere realizzate strutture di interesse pubblico da coordinarsi con la sistemazione del verde, in riferimento ai programmi ed alle necessità del territorio, relative a richieste volte al soddisfacimento dei fabbisogni in ambito socio/culturale, che saranno valutate dall'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, i soggetti attuatori ed i loro aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopracitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione.

Art. 10 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare, a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto:

1. parcheggi, strade, marciapiedi, piste ciclopedonali;
2. gasdotto e acquedotto, ed eventuali altre reti tecnologiche;
3. linee elettriche e telefoniche;
4. reti fognarie e raccolta rifiuti;
5. rete di illuminazione pubblica;
6. attrezzatura a verde;
7. vasche o/e canalizzazioni interrato per il recupero e lo scarico acque piovane.
8. eventuali barriere anti-rumore conseguenti al monitoraggio effettuato ad interventi completati.

I soggetti attuatori si impegnano altresì a realizzare, a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitativo alla costruzione e secondo le modalità esplicitate nel presente articolo, le opere esterne al comparto evidenziate nella tav. 5.2 – Aree di cessione e servitù pubbliche, così come puntualmente identificate nella planimetria allegata alla presente convenzione (tav. 5.2 – Aree di cessione).

In particolare le parti danno atto che saranno da realizzare a totale cura e spese dei soggetti attuatori le seguenti opere :

- la rotatoria di progetto localizzata su aree parzialmente fuori comparto, nell'attuale intersezione stradale tra Via Tassoni e Via De Sanctis, con particolare attenzione al mantenimento degli accessi carrabili esistenti sulla stessa.
- la sistemazione delle aree di cessione esterne al perimetro di piano poste su via Tolstoj, indicate con L e M nella tav. 5.2 – Aree di cessione, da prevedersi nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, in conformità a quanto esplicitato nel progetto

preliminare di sistemazione e riqualificazione del centro di frazione, elaborato dai competenti servizi dell'Amministrazione Comunale;

- il corretto prolungamento di Via Campania, individuata come viabilità di accesso alla superficie assoggettata ad intervento diretto al comparto in oggetto, nella porzione del piano interessata dalla progettazione coordinata e unitaria;
- la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione che risultassero necessarie per ottenere un ottimale collegamento tra le infrastrutture esistenti e quelle di progetto;
- la messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.
- la realizzazione delle barriere anti – rumore che dovessero rendersi necessarie, a seguito delle verifiche strumentali da effettuarsi a fine lavori, in conformità a quanto richiesto dal parere congiunto espresso dalle autorità ambientali.

Le parti danno atto inoltre che in sede di progetto delle opere di urbanizzazione saranno effettuati ulteriori approfondimenti sul sistema dello scarico e laminazione delle acque bianche, rendendosi i soggetti attuatori fin da ora disponibili alla revisione in senso migliorativo delle soluzioni tecniche approvate con il presente piano, prendendo in considerazione le alternative concordate con gli Enti competenti.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite in conformità a quanto disposto e prescritto dall' art.122 comma 8 del Dlgs. N°163/2006, come modificato dal Dlgs.n°152/2008.

Le parti danno atto che, durante il periodo di deposito e comunque prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà essere stabilita la modalità di realizzazione delle opere stesse in relazione alla succitata normativa ed ai provvedimenti adottati al riguardo dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale conferisse espressamente mandato ai soggetti attuatori dell'affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione a terzi, questi si impegnano ad osservare le modalità previste dal citato decreto. In tal caso, qualora il costo di realizzazione di dette opere fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, sarà dovuto il relativo conguaglio.

E' riconosciuta inoltre al Comune, nell'ambito della presente convenzione, la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione ai soggetti attuatori e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di piano particolareggiato. Ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende speciali. In tale ipotesi detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori.

La progettazione esecutiva dovrà essere redatta secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa sui LL.PP. (Dlgs.163/2006 e D.P.R. n.554/99), in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli uffici tecnici comunali, anche in relazione al contesto generale dell'intervento e dei programmi dell'Amministrazione Comunale.

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

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

I soggetti attuatori dovranno provvedere a consegnare, su supporto informatico, secondo le modalità che l'Amministrazione Comunale indicherà, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e, una volta terminato l'intervento, dovrà produrre all'Amministrazione

Comunale, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere "come costruite".

Art. 11 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

Art. 12 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, le seguenti opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto e in particolare le opere di urbanizzazione generale : strade, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche, ecc..

E' possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali che dovranno essere individuati nel progetto.

Nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, potranno essere indicati tempi più lunghi per l'ultimazione dei relativi lavori, rispetto ai previsti 3 anni, che dovranno comunque essere concordati con i competenti Uffici Comunali.

All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere, per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete, l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate; tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione e inserita nel titolo abilitante.

Art. 13 - REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO PREVISTO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La realizzazione del verde pubblico all'interno del PUA come da progetto esecutivo, dovrà essere eseguita in conformità a quanto disposto e prescritto dall'art.122 comma 8 del D.Lgs.n. 163/2006, come modificato dal D.Lgs.n.152/2008, analogamente a quanto previsto al precedente articolo 7 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Qualora le opere di urbanizzazione fossero affidate al soggetto attuatore e suoi aventi causa, questi si impegnano alla realizzazione del verde sull'area di cessione, come da progetto esecutivo.

Il richiedente il Permesso di Costruire dovrà comunicare, al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 14, la data di inizio lavori, almeno dieci giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

La presa in carico delle opere da parte della Amministrazione Comunale avverrà, per stralci funzionali che dovranno essere individuati nel progetto, entro 3 anni dall'avvenuta comunicazione di fine lavori per ogni stralcio e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere medesime. Tale compito spetterà al Collaudatore che, nel verbale di collaudo finale, dovrà attestare la verifica di attecchimento delle piante e siepi, nonché il buono stato dell'area.

La manutenzione di dette opere, per ogni stralcio, resterà a carico dei soggetti attuatori fino alla presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata quale discarica, il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al titolare del permesso di costruire di recintare a sue spese l'area stessa.

Resta inteso che il titolare del permesso di costruire rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

Prima del collaudo e della presa in carico delle opere relative al verde, dovrà essere consegnato il progetto dell'impianto "come costruito", completo dei seguenti documenti operativi:

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

La stessa documentazione dovrà essere consegnata anche per l'arredo urbano eseguito. Distintamente dalle tempistiche previste per le altre opere di urbanizzazione, si prescrive che le opere a verde siano completate nei due anni successivi dalla data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Art. 14 - REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

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

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato o all'interno dei competenti Uffici Comunali o all'esterno e incaricato con atto dell'Amministrazione Comunale.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà inoltre contenere anche il nominativo del "Responsabile Coordinatore alla Sicurezza", nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

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

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

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

Previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, al fine del rilascio dell'agibilità di parte dei fabbricati, potrà essere rilasciato il collaudo parziale, da

parte del Collaudatore stesso, finalizzato alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei fabbricati di cui viene richiesta l'agibilità.

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

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle relative al verde pubblico meglio specificato al precedente art. 13, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo e comunque entro 1 anno dalla suddetta comunicazione di ultimazione dei lavori qualora questi non siano stati contestati.

La manutenzione di dette opere, resterà a carico dei soggetti attuatori fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale.

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 c.c. entro i limiti ivi contenuti.

Art. 15 – CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

I soggetti attuatori, contestualmente al ritiro del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovranno 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 dall'Amministrazione Comunale e connessi alle attività e agli incarichi del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, i soggetti attuatori dovranno provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui al precedente art. 14.

Art. 16 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione andrà corrisposto dal soggetto attuatore, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire sulla base delle tabelle parametriche regionali, dei loro eventuali aggiornamenti e delle relative delibere attuative del Comune, e sulla base del D.Lgs.n°152/2008.

Art. 17 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, i soggetti attuatori, contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico di ratifica della convenzione attuativa, prestano fidejussione a favore del Comune di Reggio Emilia o polizza cauzionale rilasciata dalle imprese autorizzate, pari al 30% (trenta per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di Piano.

Conseguentemente la fidejussione ammonta a Euro 3.825.835 x 0,30 = Euro 1.147.750,50, arrotondato a Euro 1.147.751,00 (un milione centoquarantasettemilasettecentocinquantuno/00 euro).

Analogamente, i soggetti attuatori si impegnano a prestare fidejussione pari al 100% del costo di realizzazione del verde pubblico, di cui al precedente art. 13, pari a Euro 459.338,00 (quattrocentocinquantanovemilatrecentotrentotto/00 euro).

Nei contratti fidejussori, che dovranno essere depositati al momento del trasferimento in atto pubblico della presente convenzione deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. secondo comma e l'Istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

Art. 18 - CESSAZIONE DELLE GARANZIE PRESTATE

La garanzia finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 17, 2° comma, cesserà ad avvenuto pagamento di quanto previsto all'art. 15 della presente convenzione e ad avvenuto collaudo e presa in carico delle stesse, previa cessione gratuita tramite atto notarile a cura e spese dei soggetti attuatori delle aree di cui al precedente art.8 della presente convenzione.

La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico cesserà alla presa in carico delle opere realizzate.

Art. 19 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del Piano Particolareggiato di iniziativa privata ed alla vigente normativa edilizia.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi che lo riguardano, saranno possibili senza dover procedere a varianti al Piano.

Art. 20 – EDILIZIA PER L'AFFITTO DA CONVENZIONARE

La realizzazione degli interventi da destinare all'edilizia residenziale conseguente alla applicazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq di cui all'art. 47.11 delle NTA del vigente PRG è subordinata alla stipula di apposita e successiva convenzione con le modalità contenute nella deliberazione consigliere n. 7827/90 del 26.4.04 come modificata con deliberazione consigliere PG. N. 6816/93 del 29/04/2005 e sue future successive modifiche.

Le parti danno atto che, nel caso in cui l'Amministrazione comunale dovesse, con propri specifici atti, modificare la quota di affitto convenzionato e/o di ERS da realizzarsi all'interno dei comparti di attuazione, in allineamento con quanto previsto dalle norme di PSC adottato e in conformità alla Legge regionale vigente, tale diversa distribuzione e quantificazione delle quote individuate succitate, comporterà anche una riduzione della quota di superficie utile prevista nel sub-comparto denominato con il n°10 e in tal senso i soggetti attuatori si impegnano a rivedere tale progettazione in coordinamento con la progettazione del sub-comparto limitrofo denominato n°6, destinato prevalentemente a terziario e ad attrezzature ricreative e sportive.

Art. 21– ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE

Il Pua in oggetto prevede la realizzazione di 1.500 mq destinati a tali funzioni; l'implementazione della superficie utile al massimo consentito dalle norme di PRG, pari a mq. 3.493, è assoggettata alla presentazione di progetto preliminare unitario, da

concordarsi con gli uffici preposti e comunque solo a seguito del ritrovamento delle dotazioni territoriali necessarie in termini di parcheggi di urbanizzazione primaria e pertinenziali e di un corretto dimensionamento delle aree di pertinenza, in relazione alla struttura insediata.

Art. 22 - ESECUZIONE DEL PIANO E RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Il rilascio del titolo abilitativi alla costruzione degli edifici previsti dal PUA, potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo abilitativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza. Le parti danno atto che, in conformità a quanto previsto nel Programma Poliennale di Attuazione 2006/2010, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale ID n. 289 PG n. 24911 del 21/12/2006, la percentuale di realizzazione della superficie utile residenziale afferente all'intero PUA, è meglio esplicitata all'art. 1.4 delle NTA del PUA avente ad oggetto "Modalità attuative: conformità con il PPA – Residenza da convenzionare" e alla Tav. 5.4 – Corrispondenza con il PPA - del PUA stesso.

Art. 23 - AGIBILITÀ DEI FABBRICATI

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

Art. 24 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI

I soggetti attuatori si impegnano a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione del verde pubblico e di parte o tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria, nonché di almeno uno degli edifici, nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente convenzione. Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e consegna delle stesse al Comune ed agli Enti ed Aziende interessate, nonché di realizzazione degli edifici previsti nel piano di cui trattasi, viene stabilito in 10 anni dalla data di approvazione del Piano medesimo.

Art. 25 - RAPPORTI TRA FRA I SOGGETTI ATTUATORI ED I LORO SUCCESSORI E/O AVENTI CAUSA

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate, i soggetti attuatori potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

In questo caso i soggetti attuatori che stipulano la presente convenzione restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune di Reggio Emilia di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Qualora i soggetti attuatori procedano ad una alienazione unitaria e globale dei lotti oggetto della presente convenzione, potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza il permanere della responsabilità solidale.

I soggetti attuatori si impegnano a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico, in tutti i successivi atti di compravendita.

Art. 26 - 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 ed a quello successivo di stipula e di registrazione, sono a carico dei soggetti attuatori che invocano a proprio favore i benefici fiscali vigenti.

Art. 27 - 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. 28 - SANZIONI

In caso di inosservanza da parte dei soggetti attuatori degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

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

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo.
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei soggetti attuatori rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);
- c) mancato pagamento, al Comune di Reggio Emilia, dell'eventuale conguaglio di cui all'ultimo comma dell'art. 15.

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

- 3) di dare atto che con deliberazione di Giunta n. 21 del 02/02/2010, la Provincia di Reggio Emilia non ha fatto pervenire osservazioni in merito alle problematiche generali di ordine urbanistico-territoriale riservandole solo agli aspetti geologici-sismici ed inoltre, ha escluso ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del D.lgs. 03/04/ 2006 n. 152, il presente piano dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso D.lgs. 03 aprile 2006 n. 152 pur con prescrizioni che dovranno essere osservate in fase attuativa;

- 4) di dare atto che in sede di progettazione esecutiva dovranno essere rispettate tutte le condizioni previste dalla delibera di Giunta Provinciale di cui al precedente punto 4) e dai diversi pareri in essa richiamati e tal fine si procederà a renderne edotti i soggetti attuatori prima della stipula della convenzione attuativa del piano in argomento;
- 5) di dare atto che successivamente all'esecutività della presente deliberazione, copia del presente strumento urbanistico attuativo verrà trasmesso agli enti territorialmente competenti e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;

di dare mandato all'organo competente di stipulare la relativa convenzione con facoltà di inserire nell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, tutte le indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, e nella individuazione e denominazione della controparte, ad includere clausole d'uso o di rito.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio il giorno **17/05/2010** e che vi resterà sino al **01/06/2010**, a norma dell'art. 124, del D.Lgs. n.267/2000.

Dalla Residenza Municipale, lì **17/05/2010**

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

La suesesa deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgs. n.267/2000 è divenuta esecutiva, in seguito alla pubblicazione all'albo Pretorio di questo Comune, in data **28/05/2010**.

Reggio Emilia, lì

IL SEGRETARIO GENERALE
