



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA  
Area Competitività e Innovazione Sociale  
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

# PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

L.R. 03-07-98 n° 19

## COMPLESSO DEL PARCO DEL SAN LAZZARO VARIANTE 2017

**ELABORAZIONE E STESURA A CURA DEL SERVIZIO  
RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA**

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
RIGENERAZIONE e  
QUALITÀ URBANA  
arch. E.IORI

IL DIRETTORE DELL'AREA  
COMPETITIVITÀ e  
INNOVAZIONE SOCIALE  
arch. M. MAGNANI

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

dott. Marco Bertani  
arch. Elena Confortini  
m.a. Carlotta Morini  
arch. Marina Parmiggiani  
arch. Anna Scuteri  
arch. Valeria Spinato

### AMMINISTRATIVO

Dott.ssa G. Vellani

**L'ASSESSORE**  
ALEX PRATISSOLI

**IL SINDACO**  
LUCA VECCHI

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

data  
**febbraio 2018**

**COMUNE DI REGGIO EMILIA**

Area Competitività e Innovazione Sociale  
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA  
"COMPLESSO DEL SAN LAZZARO"**

**Schema di Convenzione**

FEBBRAIO 2018

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ davanti a me dottor \_\_\_\_\_, Notaio in di Reggio Emilia \_\_\_\_\_, non assistito da testimoni per avervi gli infrascritti comparenti di comune accordo fra loro e con il mio consenso espressamente rinunciato,

sono presenti:

- l'arch. Elisa Iori, nata a Reggio Emilia \_\_\_\_\_, la quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto esclusivamente in nome e per conto del **Comune di Reggio Emilia**, con sede in Reggio Emilia (RE) alla piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale dichiaratomi 00145920351, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana domiciliato per la carica presso la sede municipale, a quanto segue autorizzato da delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ regolarmente divenuta esecutiva che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale, nel seguito indicato anche come "Comune";
- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto esclusivamente in nome e per conto della **Provincia di Reggio Emilia**, con sede in Reggio Emilia al palazzo Salvador Allende di corso Giuseppe Garibaldi 59, codice fiscale dichiaratomi 0020290352, nella sua qualità di Dirigente del \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della Provincia, a quanto segue autorizzato da delibera del Consiglio Provinciale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ regolarmente divenuta esecutiva che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "B", per farne parte integrante e sostanziale, nel seguito indicata anche come "Provincia";
- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto esclusivamente in nome e per conto dell'**Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia**, con sede in Modena alla via Università 4, codice fiscale dichiaratomi 00427620364, nella sua qualità di Dirigente del \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede dell'Università, a quanto segue autorizzato da \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "C", per farne parte integrante e sostanziale, nel seguito indicata anche come "Università";
- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto esclusivamente in nome e per conto dell'**Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia**, con sede in Reggio Emilia alla via Giovanni Amendola 2, codice fiscale dichiaratomi 01598570354, nella sua qualità di Dirigente del \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda, a quanto segue autorizzato da delibera del Direttore Generale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "D", per farne parte integrante e

sostanziale, nel seguito indicata anche come "AUSL";

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto esclusivamente in nome e per conto della **Azienda Farmacie Comunali Riunite**, con sede in Reggio Emilia alla Via Doberdò 9, codice fiscale dichiaratomi 91018750355, nella sua qualità di Dirigente del \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda, a quanto segue autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "F", per farne parte integrante e sostanziale, nel seguito del presente atto indicata anche come "FCR";
- Avv Elena Guiducci, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto esclusivamente in nome e per conto della **Società** uni personale **CAMPUS srl** con sede in Reggio Emilia Via dell'Abbadessa 8, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia 02460150358, capitale sociale € 50.000,00 (cinquantamila/00), agente in persona dell'Amministratore Unico domiciliato per la carica presso la sede della società, a quanto segue autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "G", per farne parte integrante e sostanziale;

**Premesso:**

- a) che **l'AUSL**, in virtù di decreto del Presidente della Giunta Regionale della Regione Emilia Romagna n. 353 del 28/06/1996 avente ad oggetto "*Trasferimento del patrimonio mobiliare ed immobiliare con vincolo di destinazione sanitaria da Comuni o Province all'Azienda USL di Reggio Emilia*" è attualmente proprietaria, all'interno dell'Ambito di Riqualificazione Urbana denominato "*Complesso del San Lazzaro*" di cui al capoverso 58.04.06 del comma 58.04 dell'articolo 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Reggio Emilia, delle unità immobiliari catastalmente censite come segue:

**Al Foglio 158 all'interno del perimetro di ambito:**

mappale 9 ente urbano di mq. 2564; padiglione Biffi: al catasto fabbricati B/2 cl.3 mc.2800;  
mappale 44 ente urbano di mq. 2325 - Villa Golgi : al catasto fabbricati B/5, cl.2 di mc.2770  
mappale 45 ente urbano di mq. 1.263; padiglione Donaggio : al catasto fabbricati B/2, cl.2, mc.8500;  
mappale 46 ente urbano di mq 3.745 - Villa Rossi al catasto fabbricati costituisce unica unità immobiliare col mappale 47, B/2, cl.2.mc.9490;  
mappale 48 ente urbano mq.211; ex Cral:  
mappale 50 ente urbano di mq 1.578 mq- villino Stuoie al catasto fabbricati: B/2,cl.2 mc.570  
mappale 51 prato irriguo di mq. 8.354 - area verde pertinenza Connolly Esquirol  
mappale 171 - mq 20 – cabina elettrica Esquirol;  
mappale 53 ente urbano di mq. 385 - padiglione Connolly al catasto fabbricati: B/2,cl.2. mc.2540;  
mappale 54 ente urbano di mq. 2436 - padiglione Esquirol al catasto fabbricati B/2 cl.2.mc.11800;

mappale 170 di mq.119 – ex portineria Esquirol mc 63.

mappale 57, prato irriguo di mq. 1115 – a sud dei magazzini FCR

mappale 169, fu d'accertamento Mq.6 – deposito sul retro a confine magazzini FCR

mappale 168 fu d'accertamento di mq.6.339 di superficie fondiaria; padiglione Guicciardi al catasto fabbricati: mc 15670;

mappale 171 di mq. 20;

mappale 172 di mq.84 di superficie fondiaria e di mc 74;

mappale 71- ente urbano di mq. 3832- padiglione Lombroso, al catasto fabbricati costituisce unica unità immobiliare insieme ai mappali 72-73, categoria B/2, cl.2, mc.10533 ( in diritto di superficie al Comune di Reggio Emilia destinato a Museo della Psichiatria);

mappale 80 area fabbricabile dismessa di mq.22;

mappale 175 di mq. 8500;

mappale 177 di mq.394 (su cui deve essere costituita servitù di uso pubblico);

mappale 178 di mq. 7.091 di superficie fondiaria;

mappale 112 seminativo 1 di mq.41 (area sul retro padiglione Golgi);

mappale 183 (in cessione con atto successivo) di mq. 8326

mappale 184 strada mq.1966 da cedere contestualmente alla stipula;

mappale 185 (in cessione con atto successivo) di mq.455.

mappale 187 di mq.4206 ora mappale 194

mappale 165 di mq. 9051 prato Lombroso Rossi Donaggio

mappale 191 di mq. 41.803

mappale 157 prato irriguo - Donaggio - area verde esterna di mq. 2873 ora mappale 192

mappale 161 - ente urbano di mq. 359

mappale 163 – ente urbano di mq.6 cabina /pozzo

**Al Foglio 177 all'interno del perimetro di ambito:**

mappale 4 – ente urbano di mq. 11.521 – Bertolani , al catasto fabbricati B/2, cl.2 mc.17655

mappale 7 – ente urbano di mq. 8.319 – Tanzi , al catasto fabbricati B/2 , cl.2. mc 10.900

mappale 9 - ente urbano di mq. 4234 - Villino Svizzero al catasto fabbricati B/2, cl.2. mc.1765

mappale 13 - Frutteto di mq. 7940 , Vassale , area a ovest in fregio a Via Amendola

mapp. 17 - ente urbano di mq .747, Vassale al catasto fabbricati B/2, CL. 2 mc.840

mapp. 18- ente urbano di mq 24.215 padiglione Morel, al catasto fabbricati risulta così composto:  
sub.6, -B/4, cl.1. mc. 49.191; sub 7 B/4, cl.1. mc 63.600;

mapp. 22 - ente urbano di mq. 85 Morel ausiliari

mapp. 28 - ente urbano di mq 192, Guardiola, al catasto fabbricati sub.2, B/2.cl.2 mc 370

mapp.31 - ente urbano di mq.218 , Valsalva al catasto fabbricati B/2 , l.2. mc 2.288

mapp. 41 - ente urbano di mq 15.912; unità di abitazione e cura al catasto fabbricati (sub1.-2-3—4-5-6-7-8-9-10) mc.7593

mapp. 43 ente urbano di mq18.237 , Ziccardi , ai fabbricati l'immobile risulta composto dai sub.1-2-3-4-5; mc.28.300;

mapp. 76 - prato irriguo 1 di mq 4135 Laboratori di Ingegneria - area

mapp. 77 - prato irriguo 1 di mq 4974 Istituto Zooprofilattico- area

mapp.100 di mq.205

mapp.101 di mq.126 ; 100 mc

mapp. 112 di mq.49.687.

Proprietà individuate fuori comparto ma oggetto di opere di urbanizzazione:

Foglio 158 mappale116 area rurale - mq 746 - via Sicilia

Foglio 158 mappale 118 seminativo - mq. 379 - Via Sicilia

Foglio 158 mappale 159 di mq.370 fuori comparto da cedere unitamente all'atto di delocalizzazione

**b)** che la **Provincia**, è proprietaria degli immobili di seguito indicati, ubicati all'interno dell'Ambito di Riquilificazione Urbana "Complesso del San Lazzaro":

Al Foglio 158 mappale 77 Padiglione Besta categoria B/2 classe 2 consistenza catastale mc.10.800 Sf mq.7.435; mappale 60 Padiglione Livi categoria B/2 classe 2 consistenza catastale mc.8.940 Sf mq.4.113; mappale 74 Padiglione De Sanctis categoria B/2 classe 2 consistenza catastale mc.14.946 Sf mq.9.383; mappale 86 di mq.260 in cessione; mappale 120 di mq.892 in cessione; mappale 121 di mq.3.255 in cessione; mappale 123 di mq.309 in cessione; mappale 125 di mq.1.525 in cessione; mappale 126 di mq.526 in cessione; mappale 128 di mq.113 in cessione; mappale 130 di mq.553 in cessione; mappale 132 di mq.1.072 in cessione; mappale 133 di mq.709 in cessione; mappale 134 di mq.452 in cessione; mappale 135 di mq.457 in cessione;

Al Foglio 177 mappale 5 Padiglione Buccola categoria B/2 classe 2 consistenza catastale mc.12.190 Sf mq.8.727; mappale 6 Padiglione Tamburini categoria B/2 classe 2 consistenza catastale mc.7.135 Sf mq.4.394; mappale 8 Padiglione Morselli categoria B/2 classe 2 consistenza catastale mc.9.345 Sf mq.7.354; mappale 45 di mq.4.151 in cessione; mappale 46 di mq.616 in cessione; mappale 47 di mq.5.022 in cessione;

Al Foglio 158 Enel Cabina mappale 75 di mq.30;

**c)** che con atto in data 04/07/2005 rogato a ministero dr. Roberto Bertani, Notaio, al n 91600/20498 di Repertorio, la Provincia ha costituito a titolo gratuito, in favore dell'Università, Unimore che ha accettato, il diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 952 comma II° e comma I° nonché degli articoli 953 e seguenti del codice civile, sui fabbricati e terreni di seguito indicati, ubicati all'interno del comparto denominato "*Complesso del San Lazzaro*", così come allora censiti: "*Nel catasto fabbricati: - foglio 158 mappale 77 p.t. cat. B/2 cl. 2 mq. 10.800 rc.*

€ 10.039,90 (Besta); - foglio 158 mappale **60** sub. 1 p.S1-T-1-2 cat. B/5 cl. 1 mq. 8.440 rc. € 10.897,22 (in forza di denuncia di variazione del 16.9.2004 prot. RE0140599 – ex mappale 60 graffato con il mappale 20991) (Livi); - foglio 177 mappale **5** sub. 1 p.S1-T-1 cat. B/5 cl. 1 mq. 12.190 rc. € 15.739,00 ( in forza di denuncia di variazione del 17.8.2004 prot. RE0129508 – ex mappale 5) (Buccola); - foglio 177 mappale **6** sub. 1 p.T-1 cat. B/5 cl. 1 mq. 7.135 rc. € 9.212,28 (in forza di denuncia di variazione del 7.9.204 prot. RE0135640 – **ex mappale 6** graffato con il mappale 22311) (Tamburini); - foglio 158 mappale **74** p.1 cat. B/2 cl. 2 mq. 11.500 rc. € 10.690,63 (De Sanctis); Nel catasto terreni: - foglio 158 mappale **75** ente urbano di are 00.30; - foglio 158 mappale **86** di are 02.88 rd. € 0,66 ra. € 0,03; - foglio 158 mappale 120 di are 08.92 rd. € 8.98 ra. € 8.29; - foglio 158 mappale **121** di are 31.28 rd. € 32,31 ra. € 32,31; - foglio 158 mappale **123** di are 03.09 rd. € 3,19 ra. € 3,19; - foglio 158 mappale **125** di are 15.25 rd.€ 29.93 ra. € 18,51; - foglio 158 mappale **126** di are 05.26 rd. € 10,32 ra. € 6,38; - foglio 158 mappale 128 di are 01.13 rd. € 1,08 ra. € 1,05; - foglio 158 mappale 130 di are 05.53 rd. € 4,86 di ra. € 5,14; - foglio 158 mappale 132 di are 10.72 rd. € 0 ra. € 0; - foglio 158 mappale 133 di are 07.09 rd. € 0 ra. € 0; - foglio 158 mappale **134** di are 04.52 rd. € 0 ra. € 0; - foglio 158 mappale **135** di are 04.57 rd. € 0 ra. € 0; - foglio 177 mappale **45** di are 41.51 rd. € 41,80 ra. € 38,59; - foglio 177 mappale **46** di are 06.16 rd. € 6,20 ra. € 5,73; - foglio 177 mappale **47** di are 50.22 rd. € 50,58 ra. € 46,69"; nonché sul mappale **8** del fg. 177;

- d)** che **Campus srl.**, è proprietaria dell'immobile denominato padiglione "Vittorio Marchi" censito al fg.158 mappali 78 sf. 12293, sub 3 mc. 18001 e sub 4 mc. 5856 categ.B2 quest'ultimo gravato da diritto di superficie per una durata di 45 anni a favore di ER.GO Azienda regionale per il Diritto agli studi superiori,
- e)** che il **Comune**, è proprietario dei seguenti immobili ubicati all'interno e all'esterno dell'ambito interessati da opere collegate alle infrastrutture al servizio del comparto denominato "Complesso del San Lazzaro":
- Al Foglio 158 mappali 25 (mq.64), 162 (mq.6.310) e al Foglio 177 mappali 95 (mq.\_\_\_\_) e 99 (mq.\_\_\_\_)
- f)** che **l'Azienda Farmacie Comunali Riunite**, è proprietaria dei seguenti immobili ubicati all'interno del comparto denominato "*Complesso del San Lazzaro*" censiti al N.C.T. al fg. 158 mapp.147 di are 15.61; mapp.84 di area 6.22; mapp. 111 di are 0.55 ;
- g)** che il perimetro del comparto denominato "Complesso del San Lazzaro" comprende altresì gli immobili di proprietà demaniale: al Foglio 158 mappale 90 seminativo di mq. 126, mappale 91 seminativo di mq. 15; mappale 145 di mq. 450, mappale146 di mq 380.

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

i Soggetti Attuatori quali attuali titolari di diritti reali sugli immobili di cui ai punti da a) a g) della premessa del presente atto, con il Comune, come sopra rappresentato

## **convengono e stipulano**

di provvedere alla attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana "*Complesso del San Lazzaro in Reggio nell'Emilia*" nel rispetto dei seguenti

### **PATTI E CONDIZIONI**

#### **Articolo 1 - Conferma delle premesse.**

Le premesse della deliberazione di Giunta Comunale I.D. \_\_\_\_ n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ di approvazione della variante al PRU formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, la comune intenzione delle parti nella stipulazione della presente convenzione.

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

La presente Convenzione ha per oggetto la disciplina per la attuazione dell'intervento di riqualificazione urbana del comparto denominato "*Complesso del San Lazzaro*" costituito dagli immobili contraddistinti dagli identificativi catastali indicati ai punti da a) a g) della sopra estesa premessa, attuazione che dovrà avvenire in conformità alle e nel rispetto delle previsioni grafiche e normative del Piano Regolatore Generale 2001 di Reggio Emilia in virtù di quanto previsto dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente POC (PO.3), del Programma di Riqualificazione Urbana in variante al PRG stesso, approvato con l'Accordo di Programma stipulato in data 8/11/2010 rep.55692 e successive varianti, nonché degli atti di accordo stipulati tra le parti e relativi allegati .

Il POC classifica quindi il PRU San Lazzaro tra gli ambiti in cui sono già stati approvati, alla data di adozione dello strumento urbanistico, i relativi PRU e come tali disciplinati dalle norme del RUE vigente (art. 4.2.2 comma 6); ne consegue che tali PRU non necessitano di specifica programmazione nel POC, ma che vengono riportati ugualmente con una diversa simbologia nella Tav. PO.1.2, ai soli fini ricognitivi, non escludendo comunque la possibilità di prevederne una specifica variante.

In particolare, il Comune e i Soggetti Attuatori danno atto e dichiarano ad ogni effetto che l'Atto di Accordo, gli elaborati e gli atti tutti ad esso allegati, l'Accordo di Programma, gli elaborati e gli atti tutti ad esso allegati, da intendersi qui integralmente richiamati e trascritti quale elemento integrante e costitutivo della presente Convenzione, disciplinano gli interventi da attuarsi sugli immobili di cui al presente articolo 2; per quanto non disciplinato dall'Atto di Accordo, dall'Accordo di Programma e dai relativi Allegati troveranno applicazione le disposizioni contenute negli ulteriori elaborati costitutivi del PRU. Parte degli impegni contenuti nell'Atto di Accordo viene testualmente riprodotta o specificamente richiamata dalla presente Convenzione, fermo restando che quanto non costituisce oggetto di riproduzione o specifico richiamo nel testo della presente Convenzione conserva comunque integrale efficacia tra le Parti e non potrà in alcun caso essere considerato oggetto di abbandono o decadenza. Il Comune e i Soggetti Attuatori danno altresì atto e confermano che per quanto attiene i fabbricati e le unità immobiliari esistenti all'interno del

comparto assoggettati alle categorie di intervento del restauro scientifico, del restauro e risanamento conservativo di tipo A, del restauro e risanamento conservativo di tipo B, della ristrutturazione edilizia e del ripristino tipologico, secondo quanto graficamente evidenziato dall'elaborato **A.3.0V "Interventi sul patrimonio edilizio e nuove costruzioni. Categorie di intervento e relativi criteri progettuali"**, il Programma di Riqualificazione Urbana ha assunto il valore e gli effetti di un Piano di Recupero di cui all'articolo 27 della legge 05 agosto 1978 n. 457.

### **Articolo 3 - Contenuti della Convenzione. Linee guida per la attuazione del PRU mediante l'intervento sugli immobili compresi nel comparto.**

Il principale obiettivo da perseguire nella attuazione del PRU da parte dei Soggetti Attuatori è individuato nel recupero, nel ripristino e nella riqualificazione dell'importante patrimonio storico-architettonico e ambientale costituito dall'area e dai fabbricati integranti il compendio dell'ex Istituto San Lazzaro, recupero, ripristino e riqualificazione che i Soggetti – Attuatori si sono impegnati ad attuare, in via principale, attraverso la riconversione del suo utilizzo pubblico quale Campus Universitario e per l'istruzione, nonché attraverso la valorizzazione del Parco Storico e delle strutture interne al Complesso, in un contesto di miglioramento e potenziamento ecologico-ambientale degli spazi aperti e di attuazione dei necessari interventi di minimizzazione degli impatti rappresentati dalla viabilità esistente, il tutto nelle forme e secondo le declinazioni di cui all'Atto di Accordo, all'Accordo di Programma e al presente articolo 3.

I principali specifici obiettivi di natura urbanistica che i Soggetti Attuatori sono impegnati a perseguire attraverso l'attuazione del PRU sono individuati come segue:

- 3.a)** caratterizzazione del ruolo che il complesso universitario avrà all'interno della Città e del quartiere, individuazione di un polo polifunzionale di servizi per l'università e il quartiere, individuazione di un'area sportiva, anche al servizio del quartiere;
- 3.b)** attuazione di uno schema di mobilità dell'area che, pur prevedendo di massima l'esclusione del traffico veicolare all'interno del comparto, ne garantisca un'adeguata accessibilità, mediante l'integrazione dei servizi di trasporto pubblici e privati, minimizzando nel contempo l'impatto dell'insediamento delle strutture universitarie sul traffico veicolare gravitante sull'area;
- 3.c)** rafforzamento del sistema dei parcheggi rispetto all'esistente, con un dimensionamento, in deroga agli standard, coerente con l'obiettivo di disincentivare l'utilizzo dei veicoli individuali e favorire la mobilità leggera;
- 3.d)** rafforzamento del sistema dei trasporti pubblici, in via principale sia mediante la realizzazione di un tracciato di metropolitana leggera che dalla stazione FS conduca direttamente all'area interessata dal PRU, sia attraverso il potenziamento delle linee di trasporto pubblico su gomma già attive lungo il tracciato della via Emilia;
- 3.e)** arricchimento del sistema dei servizi, del verde e delle opere infrastrutturali, a scala non

soltanto di quartiere o di centro urbano, ma provinciale;

- 3.f)** riorganizzazione del tessuto urbano dal punto di vista morfologico, al fine di individuare un nuovo rapporto tra gli spazi aperti (esistenti e di progetto) e il "*costruito*", nel rispetto e nella riproposizione della "*memoria*" del sito;
- 3.g)** qualificazione del sistema del verde, anche attraverso una ridefinizione della sua struttura e dei suoi elementi compositivi, in relazione alle diverse funzioni che lo stesso è chiamato ad assolvere;
- 3.h)** recupero dell'esistente Parco Storico, con integrale ripristino e valorizzazione della sua valenza estetica, paesaggistica, ambientale nonché della sua funzionalità nel contesto della fruizione collettiva evocata dal costituendo Campus Universitario;
- 3.i)** creazione dei presupposti di contesto, strutturali e dotazionali, per il superamento delle attuali criticità in termini di sicurezza e di degrado che permangono in alcune porzioni dell'ambito;
- 3.j)** valorizzazione delle modalità di collegamento ciclo-pedonale attraverso la definizione e realizzazione di una rete di percorsi dedicati che consentano una completa intersezione non invasiva con il tessuto urbano circostante e consentano nel contempo di migliorare i collegamenti del quartiere con la fermata della metropolitana leggera;
- 3.k)** incremento del numero e della qualità degli accessi all'area vasta esterna al perimetro dell'ambito del PRU.

I principali **obiettivi specifici di natura edilizia** che i Soggetti Attuatori sono impegnati a perseguire attraverso l'attuazione del PRU sono individuati come segue:

- 3.l)** attuazione del recupero del patrimonio edilizio esistente prestando precipua attenzione alle caratteristiche prestazionali e tecniche dei singoli padiglioni e correlando ad esse le destinazioni previste, perseguendo contemporaneamente gli obiettivi della minimizzazione delle opere fisiche di adeguamento, di un conseguente maggiore rispetto della struttura originale, del contenimento dei costi di recupero;
- 3.m)** predisposizione di layout delle strutture da insediare volti alla massimizzazione dell'accorpamento degli Istituti in plessi integrati;
- 3.n)** ripristino edilizio di una serie di volumi che, attraverso una lettura filologica dell'area volta alla individuazione di pregresse emergenze reputate degne di una riproposizione, offrano la possibilità di erigere nuovi spazi da utilizzare in fasi successive per un ampliamento del complesso universitario;
- 3.o)** adeguata valutazione progettuale e planivolumetrica dell'area, volta ad individuare le soluzioni al contempo migliori sotto il profilo funzionale e meno impattanti sotto il profilo estetico e ambientale per la realizzazione di una serie di volumi di nuova edificazione che consentano di ospitare strutture e impianti (quali, a titolo esemplificativo, i laboratori delle dei corsi di laurea a servizio dell'Università);

**3.p)** valorizzazione del risparmio energetico, del comfort termico e della riduzione delle emissioni inquinanti.

I principali obiettivi specifici di **carattere sociale** che i Soggetti Attuatori sono impegnati a perseguire attraverso l'attuazione del PRU sono individuati dalle Parti come segue:

**3.q)** recupero a condizioni di sicurezza e vivibilità della vasta ed importante area ricompresa all'interno del PRU, in alcune porzioni ancora meritevoli di recupero e riqualificazione superando le criticità residuali;

**3.r)** recupero ad una dimensione di centralità urbana di un'area che, pur rappresentando una presenza fisica massiccia e pervasiva per lo sviluppo dell'ambito urbano allargato, si è storicamente caratterizzata quale enclave, chiusa funzionalmente e strutturalmente, sostanzialmente priva di momenti di interrelazione stabile con l'esterno;

**3.s)** sviluppo di elementi interrelazionali sinergici, in riferimento ai quali il permanere della presenza di strutture dell' AUSL e l'insediamento di una struttura aperta di assoluto rilievo culturale quale è l'Università determinano un impulso forte al recupero di una dimensione "*esterna*", integrata e relazionale;

**3.t)** inserimento del Complesso del San Lazzaro nel circuito a rete delle aree di eccellenza su scala urbana individuate nelle strategie di sviluppo e riqualificazione della Città;

**3.u)** attenzione alla conservazione e alla riproposizione della memoria storica del luogo, quale valore testimoniale di un progetto pedagogico - culturale e di un'esperienza umana vissuta all'interno di una struttura di contenzione.

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

Mediante la presente Convenzione viene disciplinato quanto previsto all'articolo 4 della L.R.19/1998 e, in forza del rinvio di cui al comma 5 del medesimo articolo 4, in conformità all'articolo 35 della L.R.20/2000, in relazione all'intervento di riqualificazione urbana del "*Complesso del San Lazzaro*".

Si specifica che il procedimento di approvazione della variante al PRU è stato completato in conformità a quanto previsto dalla L.R.24/2017 "Disciplina Regionale sulla Tutela ed Uso del territoriale" all'art.4 comma 4 della medesima legge.

Il Programma di Riqualificazione Urbana "*Complesso del San Lazzaro*" è costituito dai seguenti elaborati e tavole come modificati o integrati anche a seguito della variante non sostanziale al PRU come approvato, di cui alla deliberazione di Giunta Comunale in data 13/09/2011 con proprio atto PG.n. 16233/234 e dalla successiva variante 2017:

#### **4.a) Elaborati grafici e descrittivi costituenti il Programma di Riqualificazione Urbana**

Il PRU è costituito, oltre che dall'Atto di Accordo allegato all'approvazione, dagli elaborati di seguito elencati; nell'elencazione sono sottolineati in grassetto gli elaborati modificati a seguito della

presente variante e quelli integrati a seguito dell'aggiornamento normativo intercorso sia a livello comunale che sovracomunale.

Gli elaborati di documentazione storica e gli elaborati progettuali ritenuti a tutt'oggi validi riportano il cartiglio di approvazione del PRU originario.

Elaborati grafici e descrittivi costituenti il Programma di Riquilificazione Urbana e la presente variante.

Elaborati descrittivi

**Relazione illustrativa**

**Relazione sulle previsioni di spesa delle opere di urbanizzazione**

***Norme tecniche di attuazione (agg.febb.2018)***

Documentazione fotografica

Relazione storica

Documentazione fotografica storica

**Relazione di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica**

**Rapporto di sostenibilità ambientale**

**Relazione idraulica e idrogeologica**

**Relazione sul bilancio energetico e Carbon Zero**

**Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico**

**Relazione Paesaggistica**

Elaborati grafici

**Tavole di Analisi**

A.0.1 Inquadramento normativo. Strumenti di pianificazione vigenti : PRG 1999 e PTCP

**A.0.2 V Inquadramento normativo. Strumenti di pianificazione approvati: PSC RUE e PTCP 2010**

A.0.3 Inquadramento normativo. Regime vincolistico

**A.1.V Estratto catastale e consistenza aree comprese nel perimetro di comparto (agg.febb.2018)**

**A.2.1V Analisi dello stato fisico: stato di attuazione del PRU vigente, funzioni e documentazione fotografica**

A.2.2 Rilievo dello stato fisico: rilievo topografico

A.3.1 Infrastrutture stato attuale: adduzioni (Acqua, Elettricità, Gas, Teleriscaldamento, Rete telefonia, Fibre ottiche)

A.3.2 Infrastrutture stato attuale: smaltimenti (Fognature: acque bianche e nere, Piazzole raccolta dei rifiuti).

**Tavole di progetto**

P.0 Varianti grafiche al PRG vigente e individuazione perimetro di PRU

**P.1.V Stato proprietario definitivo (agg.febb.2018)**

P.2.1 Sintesi delle previsioni di progetto: metaprogetto

**P.2.2.V Sintesi delle previsioni di progetto: assetto definitivo di comparto**

**P.2.3.V Sintesi delle previsioni di progetto: planimetria di progetto**

**P.2.4.V Sovrapposizione Estratto catastale e superfici delle aree destinate alle dotazioni territoriali (febb.2018)**

**P.3.1 V Infrastrutture realizzate e di progetto: adduzioni (Acqua, Elettricità, Gas, Teleriscaldamento, Rete telefonia, Fibre ottiche)**

**P.3.2 V Infrastrutture realizzate e di progetto: smaltimenti (Fognature: acque bianche e nere, Piazzole raccolta dei rifiuti)**

**P.4.V Comparti funzionali e sub-comparti attuativi Categoria d'intervento**

## **P.5.V Stralci attuativi - programmazione e finanziamenti**

Elaborati grafici e descrittivi costituenti le linee guida per la progettazione degli interventi di nuova edificazione, del verde, delle recinzioni, dell'arredo urbano.

### **A - Linee guida per la progettazione degli interventi di nuova edificazione.**

**Relazione sugli approfondimenti analitici Prescrizioni progettuali relative alle nuove costruzioni, gli spazi aperti, il verde, l'arredo urbano e le opere di urbanizzazione REGESTO** (allegato alle norme di attuazione della variante al PRU 2017)

- A.1. Rilievo del patrimonio edilizio
  - A.1.1 Rilievo del patrimonio edilizio
  - A.1.2 Lettura dell'impianto urbanistico
  - A.1.3 Planimetrie e schede di analisi degli edifici
- A.2. Analisi storica del comparto
  - A.2.1.1 Documentazione storica a supporto della ricerca relativa all'evoluzione del comparto: cartografia storica
  - A.2.1.2 Documentazione storica a supporto della ricerca relativa all'evoluzione del comparto: cartografia storica: viste prospettiche, progetti
  - A.2.1.3 Documentazione storica a supporto della ricerca relativa all'evoluzione del comparto: ortofoto storiche, voli
  - A.2.2.1 Evoluzione storica del complesso
  - A.2.2.2 Evoluzione storica del complesso: cronologia delle trasformazioni edilizie dei padiglioni
  - A.2.2.3 Evoluzione storica del complesso: Assetto 1910-1910
  - A.2.2.4 Evoluzione storica del complesso : Assetto 1944
- A.3. Progettazione dei ripristini e degli ampliamenti
  - A.3.0 Interventi sul patrimonio edilizio e nuove costruzioni Categorie di intervento e relativi criteri progettuali**
  - A.3.1.1 Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ripristini Donaggio
  - A.3.1.2 Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ripristini Villa Chiarugi -
  - A.3.1.3 Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ripristini Colonia Agricola -
  - A.3.2.1 Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ampliamenti: Area sportiva -
  - A.3.2.2 Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: Ampliamenti: Laboratori di ingegneria e istituti di ricerca
  - A.3.2.3 Linee guida alla progettazione dei nuovi interventi: ampliamenti: Padiglione Vittorio Marchi**

### **B - Linee guida per la progettazione delle recinzioni.**

- B.1. Analisi dei confini di comparto
  - B.1.1 Rilievo fotografico dei limiti di comparto
  - B.1.2 Rilievo fotografico dei limiti di comparto - Approfondimento lato sud
  - B.1.3 Evoluzione storica del comparto e del rapporto della struttura con il contesto
  - B.1.4 Documentazione storica di supporto alla individuazione del confine di ambito
- B.2. Analisi delle recinzioni interne dei padiglioni
  - B.2.1 Rilievo fotografico dei cancelli dei padiglioni
  - B.2.2 Rilievo fotografico delle recinzioni dei padiglioni
  - B.2.3 Documentazione storica a supporto della individuazione degli ambiti pertinenziali e delle tipologie di recinzione
- B.3. Progettazione
  - B.3. Progetto confini e recinzioni

### **C - Linee guida per la progettazione del verde dell'arredo urbano e delle dotazioni ambientate. Il verde come elemento unificatore.**

- C.1. Analisi del verde e dell'arredo urbano
  - C.1.1 Rilievo delle essenze con proiezione a terra della chioma
  - C.1.2 Rilievo delle essenze arboree. Distribuzione e caratteristiche delle specie

- principali
- C.2. Analisi del verde e dell'arredo urbano
  - C.2.1 Rilievo degli alberi monumentali
  - C.2.2 Ambiti storicizzati per tipologia dell'arredo verde
  - C.2.3 Documentazione storica a supporto dell'individuazione dei testimoni verdi e degli ambiti storicizzati
  - C.2.4 Documentazione storica a supporto dell'individuazione degli ambiti per tipologia dell'arredo verde
- C.3. Progettazione del verde e dell'arredo urbano
  - C.3.1 Progetto del verde. Categorie di intervento e ambientazioni
  - C.3.2 Progetto arredo urbano. Approcci progettuali. Abaco delle soluzioni.

#### **Articolo 5 - Normativa e dati progettuali.**

La redazione del Programma di Riqualficazione Urbana e delle sue successive varianti è stata eseguita in attuazione delle disposizioni contenute nella L.R. n.19/98, negli articoli 31 comma 4 e 40 della L.R.20/00 e nell'articolo 58 delle NA del PRG 2001 nonché, per quanto attiene le intese raggiunte tra i Soggetti Attuatori, negli articoli 14 e 11 della legge 241/1990. Il Programma di Riqualficazione Urbana trova definizione negli elaborati che lo costituiscono, con particolare anche se non esclusivo riguardo alle Norme Tecniche di Attuazione, all'Atto di Accordo e all'Accordo di Programma.

#### **Articolo 6 - Identificazione degli oneri a carico dei Soggetti Attuatori.**

Gli oneri a carico dei Soggetti Attuatori per la attuazione del PRU "*Complesso del Parco del San Lazzaro*" consistono:

- 6.a) nella predisposizione della progettazione esecutiva e nella attuazione degli interventi di riqualficazione degli immobili compresi all'interno del comparto, secondo le modalità definite dall'Atto di Accordo, dall'Accordo di Programma e dalla presente Convenzione e dell'Atto di Accordo parzialmente novativo di quello stipulato il 21/07/2009 con la società Campus srl e di quello integrativo approvato con Delibera di Giunta Comunale PG. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_/2017 tra Comune di Re , Campus , Er-Go e Unimore;
- 6.b) nella cessione gratuita al Comune delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, secondo quanto definito dall'Atto di Accordo, dall'Accordo di Programma e dalla presente Convenzione; così come meglio precisato al successivo articolo 8;
- 6.c) nella progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali interne ed esterne al comparto in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo, dall'Accordo di Programma e dalla presente Convenzione, nonché da quanto specificatamente stabilito dai successivi atti di Accordo stipulati tra il Comune di RE e i diversi soggetti coinvolti nell'attuazione della riqualficazione dei diversi fabbricati e delle opere di urbanizzazione;
- 6.d) nell'assunzione degli oneri e dei costi tutti inerenti i collaudi e la totalità dei procedimenti tecnico - amministrativi volti alla attuazione delle opere di urbanizzazione, in conformità a quanto previsto dagli atti di cui al precedente punto 6.c.;

- 6.e) nella corresponsione del contributo di costruzione, se ed in quanto dovuto ai sensi della vigente disciplina normativa e regolamentare;
- 6.f) nell'integrale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con gli atti tutti di cui al precedente punto 6.a., obbligazioni da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte quale elemento costitutivo della Convenzione.

I Soggetti Attuatori sono altresì tenuti, nella attuazione del PRU "*Complesso del Parco del San Lazzaro*", ciascuno per quanto di propria competenza in relazione alla estensione dei rispettivi diritti reali sugli immobili insistenti all'interno del Comparto, ad ottemperare alle prescrizioni e ad attuare gli approfondimenti progettuali definiti dall'Accordo di Programma e dai pareri pervenuti dalle autorità competenti ed acquisiti dal Comune nella fase di procedimento di approvazione del PRU e successive varianti e di seguito indicati.

- 6.g) Prescrizioni o approfondimenti in ordine a tematiche ambientali.
  - 6.g.1) Prima della demolizione di manufatti in amianto dovrà essere presentato, al preposto Servizio dell' AUSL, un Piano di lavoro per lo smaltimento dell'amianto in conformità al disposto del D.L. 81/08 (parere AUSL).
  - 6.g.2) Nell'area del San Lazzaro, nello specifico nel padiglione Morel, è stato concordato con gli Enti preposti, un Piano di Bonifica per Sito Contaminato, in quanto la rimozione di una cisterna interrata che conteneva olio combustibile aveva permesso di verificare una pregressa contaminazione del terreno sottostante. Si ritiene pertanto che, in sede di attuazione dei vari sub-comparti e di interventi sui singoli edifici si renda necessaria una ricognizione sulla presenza di possibili cisterne per combustibile da riscaldamento, la loro rimozione se non più utilizzate e la conseguente verifica del terreno sottostante, al fine di escludere contaminazioni da idrocarburi (parere ARPA acquisito agli atti in data 18/12/2009 PS 9793).
  - 6.g.3) Si dovrà progettare un sistema di produzione energetica da fonti rinnovabili che renda autonoma l'area almeno per alcune funzioni (come in parte avvenuto con l'installazione di pannelli solari per acqua sanitaria all'interno dell'edificio destinato a residenza per gli studenti padiglione V.Marchi), mentre non dovranno in alcun modo essere realizzati sistemi di produzione energetica che possano in qualche modo peggiorare la qualità dell'area, quali, a titolo esemplificativo, impianti di cogenerazione (parere AUSL).
  - 6.g.4) Il sistema di raccolta dei rifiuti all'interno dell'intero complesso, dovrà essere coordinato con le esigenze dei vari soggetti insediati e da insediarsi e attivando un costruttivo confronto con il gestore della raccolta. Tale approfondimento sarà finalizzato, tra l'altro, all'individuazione del sistema di raccolta, nonché alla quantificazione e all'individuazione, all'interno del comparto, delle aree necessarie

e dei sistemi di ambientazione delle stesse (parere ENIA).

- 6.g.5) Con riferimento al settore idrico si chiede di considerare/prevedere le eventuali opportune misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, con riferimento agli articoli 79 ed 85 delle Norme di attuazione del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia; inoltre, considerato che l'area in oggetto ricade all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura – settore di ricarica di tipo B, si chiede di prevedere tutte le misure di prevenzione del rischio generato da opere e interventi che possono eventualmente costituire centri di pericolo (dettagliati all'Allegato 09 delle Norme del PTCP 2010) connessi al Programma in oggetto, conformemente anche alle misure previste dall'art. 45 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Acque della Regione Emilia Romagna e dall'art. 82 delle norme di attuazione del PTCP 2010; in particolare, come indicato all'articolo 82, è necessario prevedere per le nuove infrastrutture e manufatti fognari e depurativi garanzie costruttive di tenuta idraulica (Delibera di Giunta Provinciale).
- 6.g.6) Per quanto attiene il sistema fognario, si ricorda che i successivi livelli di progettazione dovranno essere sottoposti al parere preventivo di Ireti s.p.a e dovranno essere approfonditi i calcoli idraulici ed i calcoli di verifica statica e deformabilità in relazione alle tipologie e classi di tubazioni adottate. In particolare, occorrerà prevedere che, in linea di principio e per quanto possibile, le reti di raccolta e smaltimento acque meteoriche provenienti dai padiglioni esistenti e relative aree di pertinenza, nonché dalle nuove urbanizzazioni ed edificazioni, dovranno sfruttare, quali vettori delle acque meteoriche i ricettori preesistenti, richiedendone agli Enti proprietari e/o gestori i relativi nulla osta e pareri idraulici in relazione alle opere da eseguire e portate da immettere e richiedendo altresì alla Provincia le autorizzazioni agli scarichi di acque meteoriche provenienti da agglomerato in corpi idrici superficiali. In particolare, la fascia da urbanizzare posta al margine nord del comparto già in parte realizzata con destinazione a viabilità, parcheggi e le superfici destinate a ripristino e ampliamento di volumetrie dell'ex colonia agricola e dell'ex porcilaia, in rapporto alle attuali e sfruttabili quote di scorrimento dei fossati o dei ricettori esistenti o dei tombini di attraversamento della ferrovia o dei condotti di attraversamento, non particolarmente favorevoli, dovrà essere progettata in modo dettagliato dal punto di vista altimetrico, definendo le quote degli assi stradali, le tracce di sezione trasversali tipo (parcheggi, strade, pedonali, aiuole) e le quote al finito dei cortili. In funzione di queste scelte e delle conseguenti modalità di scorrimento superficiale sulle falde e conseguente posizionamento delle caditoie o bocche di lupo di raccolta, verranno

dimensionate le dorsali di collettamento delle acque meteoriche (parere ENIA e Delibera di Giunta Provinciale). Inoltre, la prevista edificazione dei laboratori dei corsi di agraria interferisce, con il sedime indicato in progetto, con la dorsale principale del collettore comunale acque miste DN 80 x 120 (h), per cui si rende necessario o adeguarne e adattarne l'impianto urbanistico/edilizio ed il relativo sedime, o provvedere alla previsione di non agevoli opere di spostamento del collettore fognario in esercizio (parere ENIA).

- 6.g.7) Con riferimento alle barriere acustiche dovrà essere realizzato quanto previsto nel parere ARPA prot. PGRE/09/11369 del 16.12.2009 e nel verbale della Conferenza di Servizi del 16.12.2009, in particolare prevedendo continuità nella realizzazione delle barriere stesse in corrispondenza dell'intero perimetro del comparto di riqualificazione urbana confinante con il sedime ferroviario. L'affaccio dei locali adibiti al riposo ed alla didattica dovrà essere previsto sul lato opposto alla più vicina sorgente di rumore (sia lato via Emilia che lato ferrovia). Il raggiungimento dei requisiti acustici passivi previsti per tutti i fabbricati sopraindicati, dovrà essere documentato con collaudo da eseguirsi a fine opera.
- 6.g.8) Con riferimento al Piano di Tutela e risanamento della Qualità dell'Aria (PTQA) della Provincia di Reggio Emilia, occorre contribuire agli "obiettivi e azioni di piano" previsti per la zona A (agglomerato R3), in particolare attuando interventi di compensazione/mitigazione del carico emissivo aggiuntivo potenzialmente derivante nell'area dall'attuazione del Programma; in particolare, per quanto attiene alla rete di teleriscaldamento, si fa presente che molti degli edifici sono già attualmente serviti, ma c'è la disponibilità sufficiente a servire anche gli ulteriori edifici nuovi o in ristrutturazione. La dorsale principale di DN 200 è stata posata alla fine degli anni '80, quando i materiali non erano ancora sufficientemente adeguati a garantire una perfetta impermeabilizzazione rispetto alle infiltrazioni di umidità dal terreno e questo ha prodotto un precoce invecchiamento delle tubazioni, oggetto di ripetuti interventi di manutenzione straordinaria e riparazioni. Poiché è attualmente in progetto la sostituzione della rete DN 200 con nuove tubazioni, il soggetto gestore della rete richiede di lasciare una fascia di 4 ml di spazio in adiacenza al viale interno sotto il quale si trova la rete esistente, possibilmente nel lato sud; la fascia di rispetto richiesta deve essere libera anche da piante ad alto fusto, per poter posare le nuove tubazioni (parere ENIA e Delibera di Giunta Provinciale).
- 6.g.9) Occorre prevedere accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio ed efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di

contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/08 "Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" (Delibera di Giunta Provinciale).

6.g.10) Occorre progettare l'illuminazione stradale e degli spazi comuni con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso, come da Legge Regionale n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative (Delibera di Giunta Provinciale).

6.g.11) Nella progettazione dei sub comparti dovrà considerarsi che nell'area dell'ex Colonia Agricola è attualmente presente una centralina per il monitoraggio della qualità dell'aria con i relativi impianti connessi. Visto che la realizzazione dell'intervento e di futuri fabbricati andrà ad occupare l'area interessata dalla centralina occorre ne sia previsto lo spostamento e, in accordo con la Provincia, la nuova collocazione (parere di ARPA acquisito agli atti in data 18.12.2009 PS 9793).

6.h) Prescrizioni e approfondimenti relativi agli aspetti geologico – sismici (Delibera di Giunta Provinciale).

6.h.1) La prova CPT1, eseguita in prossimità del dosso fluviale così come individuato nella Tavola 1 dell'Allegato 6 al Quadro Conoscitivo del Nuovo PTCP, indica la presenza di un orizzonte con caratteristiche geotecniche scadenti; si prescrive che in fase attuativa o se del caso nella Relazione di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica della presente variante al PRU, siano condotte indagini più approfondite in modo da poter valutare la reale continuità, sia verticale che laterale e, se del caso, stimare i cedimenti post-sismici.

6.h.2) La parte orientale dell'area è compresa all'interno di una zona di approfondimento di terzo livello della Carta dei Livelli di Approfondimento del Nuovo PTCP (elaborato P9b); si prescrive che siano prodotti i calcoli e gli spettri di risposta necessari per gli adempimenti progettuali, previsti nel Capitolo 4.2 della Delibera dell'Assemblea Legislativa 112/07. Inoltre, poiché l'area oggetto di intervento ricade nella classe "G" ed "F" della "Carta degli Effetti Attesi" del Nuovo PTCP (Elaborato P9a) per la quale risulta sufficiente un approfondimento di secondo livello, si prescrive il calcolo dei Fattori di Amplificazione.

6.h.3) Per tutte le aree oggetto di variante interessate da interventi edificatori per la realizzazione di manufatti ed opere d'arte, è obbligatoria, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente (DM 11.03.1988 e DM 14.01.2008), l'esecuzione di indagini geognostiche nonché delle opportune verifiche di

carattere geologico - geotecnico.

- 6.i) Prescrizioni e approfondimenti relativi al rapporto con le linee ferroviarie (pareri FER e RFI).
- 6.i.1) Per le eventuali costruzioni che ricadono a meno di 30 metri dalla più vicina rotaia deve essere presentata richiesta di costruzione in deroga secondo il d.p.r. 753/80. La richiesta deve essere presentata alla Regione Emilia Romagna che procederà a richiedere il parere di competenza al gestore dell'infrastruttura FER s.r.l..
- 6.i.2) Tutti gli eventuali attraversamenti aerei o sotterranei alla linea ferroviaria dovranno essere progettati tenendo conto della presenza della linea di trazione elettrica e per ognuno di essi dovrà essere presentata la richiesta di nulla osta ai sensi dell'articolo 58 del D.P.R. 753/80 direttamente al gestore dell'infrastruttura FER s.r.l..
- 6.i.3) Sarà necessario sviluppare il dettaglio del sistema di chiusura della rampa del sottopasso in modo da coordinare con FER s.r.l. la gestione dell'accesso alla fermata ferroviaria. Inoltre, per una gestione omogenea della sicurezza dell'area, FER richiede di estendere il sistema di videosorveglianza posto sul perimetro dell'area del comparto anche al sottopasso che collega la stazione ferroviaria. Per tutte le recinzioni valgono i limiti di distanze dalle linee ferroviarie previsti dal D.P.R. 753/80.
- 6.i.4) La messa a dimora di piante o siepi (lato ferrovia) dovrà avvenire nel rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 52 del DPR 753/80, il quale prevede una distanza dalla più vicina rotaia non inferiore all'altezza massima raggiungibile dalle piante aumentata di due metri.
- 6.i.5) *Le condotte di gas e le centrali termiche dovranno essere posizionate ad una distanza non inferiore a metri 20 dalla più vicina rotaia, come stabilito dal DM 137 del 04/04/2014;*
- 6.i.6) Per l'installazione di sorgenti luminose artificiali dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari atti ad evitare che le stesse possano confondersi con i segnali ferroviari o ostacolarne la loro esatta valutazione.
- 6.i.7) Nei fossi laterali alla sede ferroviaria è vietato scaricare o immettere acque di qualunque natura.
- 6.i.8) Tutte le opere in attraversamento alla sede ferroviaria (condotte di acqua, fognature, elettrodotti, ecc.), dovranno essere oggetto di specifica richiesta alla Direzione di RFI e saranno regolate da apposita convenzione di tipo oneroso.
- 6.i.9) Per tutte le opere ricadenti all'interno della fascia di rispetto ferroviaria, dovrà essere presentata specifica richiesta di deroga ai sensi dell'articolo 60 del d.p.r. 753/80.

- 6.i.10) *All'interno della fascia di rispetto ferroviaria dettato dall'art.49 del DPR 753/80 è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie; pertanto gli interventi all'interno della stessa, dovranno essere oggetto di richiesta di specifica autorizzazione in deroga, ai sensi dell'art.60 del medesimo DPR 753/80.*
- 6.i.11) *lato ferrovia dovrà essere realizzata idonea recinzione da posizionarsi interamente al di fuori della proprietà ferroviaria, munita di idonea messa a terra se metallica; la recinzione dovrà rispettare le distanze stabilite dall'art.52 del medesimo DPR 753/80;*
- 6.i.12) *i pali di sostegno dell'illuminazione pubblica dovranno essere posizionati ad una distanza dalla più vicina rotaia non inferiore alla loro altezza aumentata di due metri;*
- 6.i.13) *per la costruzione di strade , canali o condotte d'acqua, elettrodotto, gasdotti, oleodotto o qualunque altra opera di pubblica utilità che debba attraversare impianti ferroviari, compresi gli elettrodotti, o svolgersi ad una distanza che possa creare interferenze, soggezioni o limitazioni all'esercizio ferroviario si dovrà ottenere la preventiva autorizzazione di RFI, come prescritto all'art.58 del sopracitato DPR, nel rispetto delle specifiche normative.*
- 6.j) Prescrizioni e approfondimenti relativi al sistema dell'accessibilità.
- 6.j.1) Dovranno essere concordate con Agenzia della Mobilità le soluzioni di dettaglio in merito alla riqualificazione delle fermate del trasporto pubblico urbano già presenti su via Amendola;
- 6.k) Prescrizioni e approfondimenti relativi al sistema dei vincoli e delle tutele.
- 6.k.1) Negli immobili interessati dalla riqualificazione urbana devono essere attivate tutte le procedure di verifica archeologica preventiva, in primo luogo un approfondimento dell'impatto archeologico attraverso indagini geologiche e archeologiche preliminari, facendo riferimento alla Relazione allegata alla variante al PRU, con particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili. A tale preliminare quadro conoscitivo, potranno seguire saggi archeologici estensivi, al fine di verificare la compatibilità degli interventi in progettazione con le attività di tutela di quanto ancora conservato nel sottosuolo. Tali indagini dovranno interessare tutte le aree in cui sarà previsto qualsiasi intervento di escavazione. Le verifiche e i successivi scavi stratigrafici estensivi, potranno essere effettuati da ditte specializzate che opereranno sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Archeologica, concordando preventivamente con i soggetti cointeressati nel progetto edilizio le modalità operative dell'indagine. Nel ribadire l'alto rischio archeologico che grava sull'intero comparto territoriale, la

Soprintendenza Archeologica ha precisato che sussiste la possibilità che siano ancora conservate non solo le stratificazioni archeologiche, ma anche i resti monumentali delle sepolture, la cui esistenza potrebbe condizionare la realizzazione degli interventi progettati.

6.k.2) *La sovrintendenza archeologica ha ulteriormente integrato il proprio parere a seguito della variante 2017 specificando quanto segue: gli interventi in progetto dovranno necessariamente essere preceduti dal procedimento completo di verifica archeologica preventiva. Tali sondaggi dovranno essere realizzati da archeologi professionisti senza alcun onere a carico dell'ufficio scrivente, che ne assumerà la direzione scientifica. Sulla base dell'esito delle predette indagini preventive il medesimo ufficio potrà formulare un ulteriore parere di competenza ed eventuali prescrizioni di tutela archeologica.*

6.k.3) *Tutti gli interventi di implementazione di segnaletica di comparto, illuminazione o arredo urbano, di riqualificazione del verde, esecuzione di nuovi fabbricati o ampliamenti degli esistenti, eventuali variazioni alla viabilità interna o qualsiasi altra modifica all'interno del perimetro della tutela (DM del 05/01/1993), saranno soggetti alle preliminari autorizzazioni.*

6.l) Prescrizioni inerenti la classificazione acustica.

6.l.1) in analogia a quanto già avvenuto per la classificazione acustica del comparto n.3 (Padiglione Esquirol e altri edifici), la variante comporta una proposta di modifica alla classificazione acustica, che prevede un declassamento anche per il comparto 2 "Area studentato e servizi universitari" sulla base delle destinazioni d'uso individuate ed in parte insediate all'interno del fabbricato. Si dà atto che tale modifica dovrà essere opportunamente recepita all'interno del Piano di Zonizzazione Acustica dell'intero territorio comunale in occasione della prossima variante allo stesso.

6.m) Prescrizioni o approfondimenti in ordine agli impianti esistenti e di progetto:

6.m.1) *In conformità al parere espresso in sede di Conferenza dei Servizi della variante al PRU dall'Ente gestore degli impianti IRETI, si segnala la presenza di una infrastruttura interrata di adduzione acqua di diametro 500 mm., nella zona nord del comparto, che dovrà essere salvaguardata e pertanto segnalata con apposito tracciamento da parte di personale IRETI da richiedere prima dell'inizio di eventuali lavorazioni nell'area.*

## **Articolo 7 - Richiamo e conferma degli impegni assunti con l'Atto di Accordo e l'Accordo di Programma.**

Devono intendersi qui integralmente e ad ogni effetto richiamati gli obblighi, gli impegni e le intese di cui agli articoli E e seguenti dell'Atto di Accordo, nonché l'atto convenzionale con CAMPUS srl.,

obblighi, impegni e intese già confermati dai Soggetti Attuatori con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma e che qui, per quanto occorrer possa, i Soggetti Attuatori ulteriormente confermano sotto ogni profilo e ad ogni effetto.

## **Articolo 8 Cessioni gratuite di aree per la realizzazione di dotazioni territoriali.**

### **a) Cessione contestuale alla stipula**

In conformità a quanto previsto dall'art.F1) a F3) dell'Accordo di Programma contenente l'approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana "*Complesso del Parco del San Lazzaro*" in variante alla pianificazione urbanistica generale del Comune di Reggio Emilia (PRG 2001), ai sensi dell'articolo 5 comma 2 della L.R.n.19/1998 e dell'art. 40 della L.R.n.20/2000 e dell'articolo 34 del d.lgs. 18.08.2000 n. 267, stipulato il 21/07/2009 rep. 55651, contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori di seguito elencati, proprietari delle aree incluse all'interno del perimetro del PRU, cedono al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, le aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali previste - verde pubblico, percorsi pedonali e ciclopedonali, sottoservizi, le aree interne ed esterne al perimetro del Parco Storico, ad esclusione delle aree pertinenziali, che sono rimaste nella esclusiva titolarità dei rispettivi proprietari e superficiali - così come meglio identificate alla Tav.P1V "Stato proprietario definitivo" e precisamente:

Il soggetto attuatore Azienda Unità Sanitaria Locale, come sopra rappresentato, proprietario delle aree per dotazioni territoriali poste all'interno del PRU in argomento, cede gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, che a ugual titolo accetta ed acquista, a mezzo come sopra, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste nel comune di Reggio Emilia, ed in particolare quelle allibrate al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia come segue:

Al foglio **158** con i mappali numeri:

mappale 48 sub 1 - C/2, - 90 mq, sub 2 - A/2 7 vani, sub 3 - A/3 7 vani; mq.211 di superficie catastale; mappale 57 prato irriguo di mq. 1115; mappale 80 area fabbricabile di mq.22; mappale 112 di mq. 41; mappale 163 di mq.6; mappale 165 di mq.9.051; mappale 184 di mq.1.966 (viabilità di connessione con Via Doberdò); mappale 187 di mq.4.206 ora mappale 194; mappale 191 di mq.41.803;

Al foglio **177** con i mappali numeri: 13 di mq.7.942; 112 di mq.49.687;

Le parti danno atto che sono altresì oggetto di cessione le aree identificate fuori dal perimetro di PRU censite al Foglio 158 al mappale 116 di mq. 746; mappale 118 di mq. 379; mappale 159 di mq.370 attualmente area di sedime di una viabilità esistente Via Sicilia, in quanto necessari per formalizzarne definitivamente l'acquisizione, nonché al Foglio 177 mappali 95 di mq. 1.355, mappale 99 di mq. 121, necessari alla realizzazione dell'ampliamento dei parcheggi a servizio del cimitero e del Campus nel suo complesso.

Il soggetto attuatore " **Azienda Farmacie Comunali Riunite** ", come sopra rappresentata, proprietaria delle aree di urbanizzazione primaria poste all'interno del PRU in argomento, cede gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, che a ugual titolo accetta ed acquista, a mezzo come sopra, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree destinate alle infrastrutture al servizio dell'insediamento, poste nel comune di Reggio Emilia, ed in particolare quelle allibrate al N.C.T. al Foglio 158 mappale 84 di 622 mq; mappale 111 di di mq. 55, mappale 147 di mq.1.561 , terreni sui quali sono state realizzate e collaudate opere di urbanizzazione generale;

Il soggetto attuatore " **Provincia di Reggio Emilia**" come sopra rappresentata, proprietaria delle aree di urbanizzazione primaria poste all'interno del PRU in argomento, cede gratuitamente al Comune di Reggio Emilia che a ugual titolo accetta ed acquista, a mezzo come sopra, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria , poste nel comune di Reggio Emilia, così come di seguito identificate:

al Foglio 158 mappale 86 di 260 mq., mappale 120 di mq. 892, mappale 121 di mq.3255, mappale 123 di mq. 309, mappale 125 di mq. 1.525, mappale 126 di mq. 526, mappale 128 di mq.113, mappale 130 di mq. 553, mappale 132 di mq. 1072; mappale 133 di mq. 709, mappale 134 di mq. 452, mappale 135 di mq. 457;

al Foglio 177 mappale 45 di mq. 4.151, mappale 46 di mq. 616, mappale 47 di mq. 5.022.

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.

Gli immobili dovranno essere trasferiti nella proprietà del Comune liberi da persone e cose, immediatamente ed integralmente accessibili, liberi da ipoteche, servitù e qualsivoglia onere di carattere reale, con la sola eccezione di quanto previsto da atti stipulati anteriormente al presente Atto di Accordo.

Per quanto attiene gli oneri per i lavori di manutenzione, gestione ed eventuale ripristino delle aree del "*Parco Storico*", per il periodo successivo alla loro cessione gratuita al Comune quali aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sono assunti, in forza della sottoscrizione del presente Atto di Accordo e precisamente dal Comune per quanto attiene le aree per le quali è prevista dal presente Atto di Accordo la cessione gratuita in suo favore, rimanendo a carico dei rispettivi

proprietari o titolari di diritti reali di godimento le Aree Pertinenziali .

#### **b) Cessione non contestuale alla stipula**

Le parti danno atto che in considerazione del fatto che la cessione degli immobili ricompresi nel subcomparto 1.4 del PRU é correlata all'applicazione di quanto disposto dall'art.1.7.2 comma 7 delle NA del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, ovvero al concretizzarsi della delocalizzazione di Superficie Utile individuata con il n°42 del RUE, e che tale procedura é assoggettata ad altro Atto di Convenzione tra il Comune e AUSL, quest'ultimo, in qualità di proprietario degli immobili, si impegna a cedere al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, e solo a seguito del perfezionamento dei relativi Atti, tutte le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e a verde pubblico, ed in particolare le superfici così come di seguito identificate al Catasto terreni e al Catasto:

Foglio 158 mappale 9 Ex Biffi Scuolette (Sf mq.2.564 e consistenza catastale mc.2.800);

Foglio 158 mappali 183 (mq.8.326) e 185 (mq.455).

#### **Articolo 9 Costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree destinate a dotazioni territoriali**

Il soggetto attuatore AUSL, in qualità di proprietario, costituisce servitù di uso pubblico sulle aree censite al fg. 158 mappale 177 di mq.394, localizzate all'interno del sub-comparto 1.3 denominato "Ex colonia agricola", per consentire il completamento della maglia a rete dei percorsi pedonali.

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree ed opere resteranno a carico della proprietà, e suoi aventi causa, la quale si obbliga altresì a menzionare per esteso detto onere, in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese dalle urbanizzazioni che saranno oggetto di asservimento.

#### **Articolo 10 Disposizioni in merito ai sottoservizi del PRU.**

Per quanto riguarda i sottoservizi che ricadono su aree private al di-fuori delle aree pubbliche oggetto di cessione gratuita, si provvederà in sede di progettazione esecutiva, ad adeguare l'impianto di sedime dei fabbricati in modo da rispettare il tracciato delle condotte esistenti e relative servitù o, in alternativa, a provvedere allo spostamento degli impianti stessi.

#### **Articolo 11 - Contributo di costruzione.**

Il contributo di costruzione, se ed in quanto dovuto da ciascun Soggetto Attuatore in relazione ai titoli abilitativi rilasciati per la esecuzione degli Interventi, verrà determinato e corrisposto in conformità alla disciplina normativa e ai parametri vigenti al momento del rilascio dei medesimi titoli abilitativi, fermo restando quanto previsto all'articolo H dell'Atto di Accordo.

## **Art.12 - Disciplina inerente l'attuazione del programma**

Come già previsto nell'Atto di Accordo del 21/07/2009 rep.n. 55651, all'art.I *"Disciplina inerente la attuazione del Programma. Condizioni convenzionali per la richiesta di rilascio dei titoli abilitativi . Individuazione di requisiti per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità. Primo stralcio delle opere di urbanizzazione generale. Successivi stralci attuativi degli interventi.*

- I1)** Le Parti individuano concordemente quale condizione, tra le altre, per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli interventi edilizi di seguito indicati, la integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione generali che per ciascuno di essi interventi di seguito si indicano.
- I1.a)** La presentazione del certificato di conformità edilizia e agibilità sarà subordinato, per tutti gli interventi previsti dal PRU, alla **realizzazione di una rete fognaria** per lo smaltimento delle acque bianche dotata di autonoma funzionalità in relazione alle esigenze determinate dall'intervento di volta in volta in esame.
- I1.b)** La presentazione del certificato di conformità edilizia e agibilità per i padiglioni già oggetto di interventi di recupero attuati, alla data di sottoscrizione della presente convenzione è subordinato alla integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione generale previste nello Stralcio di intervento 1 di cui alla "Tavola P5.V Stralci attuativi - Programmazione - Finanziamenti", così come modificata sulla base delle richieste dei singoli soggetti proprietari e che prevede una diversa individuazione degli stralci sulla base delle edificazioni previste;
- I1.c)** L' agibilità dell'intero padiglione denominato *"Vittorio Marchi"* è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione generale previste nello Stralcio di intervento 2 di cui alla predetta Tavola P5.V.
- I1.d)** La presentazione del certificato di conformità edilizia e agibilità per il primo stralcio dell'intervento di ampliamento e nuova costruzione nell'area della *"Ex Colonia Agricola"* è subordinato alla integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione generale previste nello Stralcio di intervento 3 di cui alla predetta Tavola P5.V.
- I1.e)** La presentazione del certificato di conformità edilizia e agibilità per il secondo stralcio dell'intervento di ampliamento e nuova costruzione nell'area della *"Ex Colonia Agricola"* è subordinato alla integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione generale previste nello Stralcio di intervento 4 di cui alla predetta Tavola P5.V.
- I1.f)** La presentazione del certificato di conformità edilizia e agibilità per la realizzazione

del **primo** stralcio (5 Laboratori di Ingegneria) dell'intervento di nuova costruzione nell'area della "*Ex Porcilaia*" è subordinato alla integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione generale previste nello Stralcio di intervento 5 di cui alla predetta Tavola P5.V, così come modificato dalla variante al PRU DEL 2017

- I1.g)** La presentazione del certificato di conformità edilizia e agibilità per la realizzazione del secondo stralcio (6 Laboratori di Ingegneria) dell'intervento di nuova costruzione nell'area della "*Ex Porcilaia*" è subordinato alla integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione generale previste nello Stralcio di intervento 6 di cui alla predetta Tavola P5.V..
- I1.h)** La presentazione del certificato di conformità edilizia e agibilità per la realizzazione del **terzo** stralcio (**N.7**) dell'intervento di nuova costruzione nell'area della "*Ex Porcilaia*" è subordinato alla integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione generale previste nello Stralcio di intervento 7 di cui alla predetta Tavola P5.V..
- I1.i)** La presentazione del certificato di conformità edilizia e agibilità per i padiglioni Connolly (Villa Marchi Vecchia), Esquirol e Bagni, Villino Stuoie è subordinato alla integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione generale previste nello Stralcio di intervento 8 di cui alla predetta Tavola P5.V..
- I1.j)** La presentazione del certificato di conformità edilizia e agibilità per i padiglioni Donaggio (comprensivo del previsto ampliamento), Gucciardi, Villa Rossi e Golgi è subordinato alla integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione generale previste nello Stralcio di intervento 9 di cui alla predetta Tavola P5.V..
- I1.k)** La presentazione del certificato di conformità edilizia e agibilità per gli interventi inerenti le Scuollette, la Palestra e i campi sportivi è subordinato alla integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione generale previste nello Stralcio di intervento 10 di cui alla predetta Tavola P5.V..
- I1.l)** La presentazione del certificato di conformità edilizia e agibilità per i padiglioni Tanzi e Bertolani è subordinato alla integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione generale previste nello Stralcio di intervento 11 di cui alla predetta Tavola P5.V.
- I1.m)** La presentazione del certificato di conformità edilizia e agibilità per i padiglioni Morel (compresa la copertura dei cortili), Vassale, Ex Orti, Villino Svizzero, è subordinato alla integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione generale previste nello Stralcio di intervento 12 di cui alla predetta Tavola P5.V. (ferma restando la facoltà di

proseguire nell'utilizzo in atto quale "*attrezzatura sanitaria*" del padiglione Morel sino alla volontaria dismissione da parte dell'AUSL di cui al capoverso E3.g del comma E3 del sopraesteso articolo E, utilizzo che non comporterà, per l'intero periodo di durata dello stesso, la necessità di realizzare le opere previste nello Stralcio di intervento 12).

**I1.n)** La presentazione del certificato di conformità edilizia e agibilità per il padiglione Villa Chiarugi è subordinato alla integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione generale previste nello Stralcio di intervento 13 di cui alla predetta Tavola P5.V..

**I2)** Le Parti individuano quale condizione di ammissibilità della richiesta di rilascio dei titoli abilitativi inerenti gli interventi edilizi di cui ai capoversi da I1.c) a I1.m) del sopraesteso comma I1, l'avvenuta presentazione al Comune del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del singolo stralcio funzionale alla cui realizzazione il medesimo comma I1, subordina il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dell'intervento. Le Parti individuano altresì, quale condizione per il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla attuazione dei singoli interventi edilizi l'avvenuta approvazione da parte del Comune dei progetti delle opere di urbanizzazione generali ad essi relativi, ai sensi del sopraesteso comma I1 nonché del comma H2 del sopraesteso articolo H dell'atto di accordo

**I3)** Le Parti dichiarano e danno atto di avere concordemente individuato un primo stralcio delle opere di urbanizzazione generali in parte realizzato, che esse Parti hanno reputato necessario attuare con assoluta priorità rispetto a quanto previsto all'art.H dell'atto di accordo e comma I1 dell'articolo I, al fine di consentire quanto prima un corretto insediamento della Università e la concreta operatività delle attività universitarie nei padiglioni per i quali le opere di recupero dei fabbricati sono state ultimate, sulla base del perseguimento dei principali obiettivi dell'atto di accordo stipulato tra le parti .

L'attuazione del primo stralcio di cui al presente comma I3 era disciplinata, in anticipazione cronologica rispetto alla approvazione del PRU come da deliberazione di Giunta comunale del 25/07/2009 PG.n.12970/162.

Le parti prendono atto che a seguito dell'approvazione della variante al primo POC, è stata inserita una scheda norma e relativo atto di accordo riguardante il PRU Ospizio localizzato a sud dell'area di intervento il cui PUA è stato presentato in data 02/11/2015, P.S. n° 6218/2015, in atti al P.G. n° 52315 del 03/11/2015, che prevede a carico del soggetto attuatore la realizzazione della rotatoria tra Via Amendola e via Doberdò. Qualora tale opera dovesse essere realizzata in

anticipazione rispetto allo stralcio funzionale n. 12 relativo all'intervento sul padiglione Morel, il soggetto attuatore per se e suoi aventi causa si obbliga a realizzare, previo accordo con l'amministrazione comunale, dotazioni territoriali ambientate pari al valore della rotatoria medesima come individuata nella tavola P5.V. e nella relazione di spesa per le opere di urbanizzazione del PRU, valore che verrà opportunamente aggiornato in termini di costi in relazione all'accordo con il comune.

### **Articolo 13 - Garanzie finanziarie.**

- 13.a)** In considerazione della natura di ente pubblico della totalità dei Soggetti Attuatori e di quanto dagli stessi convenuto mediante l'Atto di Accordo e l'Accordo di Programma, non si da luogo, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione alla costituzione di alcuna garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla medesima Convenzione.
- 13.b)** All'atto della presentazione della richiesta di rilascio di titolo abilitativo inerente alcuno degli interventi edilizi di cui ai capoversi da l1.c) a l1.m) del comma l1 dell'**art. I** dell'Atto di Accordo, il richiedente, nel caso in cui non abbia natura giuridica di organismo di diritto pubblico ai sensi dell'articolo 3 comma 1 numero 26 del d.lgs. 12.04.2006 n. 163, sarà tenuto a prestare in favore del Comune, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione generale previste nel corrispondente stralcio di intervento sulla "*Tavola P5 Stralci Attuativi - Programmazione e Finanziamenti*" di cui al capoverso 4a) del sopraesteso articolo 4, fidejussione bancaria o assicurativa stipulata con primario Istituto di credito o Compagnia di assicurazione, per una somma pari all'intero importo quantificato in sede di approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana quale costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di pertinenza dell'Intervento ai sensi del medesimo articolo l.
- 13.c)** Nel contratto fidejussorio di cui al sopraesteso comma 12.b) dovrà essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 codice civile e l'istituto fidejussore dovrà impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune (fidejussione incondizionata a prima richiesta).
- 13.d)** La fidejussione di cui al sopraesteso comma 12.b) avrà efficacia per un periodo di 36 mesi decorrente dalla data di consegna di cui al successivo comma 12.g). Nel caso in cui, al quarantacinquesimo giorno precedente la predetta scadenza, gli obblighi di cui al sopraesteso comma 9.b) non fossero integralmente adempiuti, il titolare del titolo abilitativo si obbliga a rinnovare l'efficacia della fidejussione predetta per un ulteriore periodo di 6 (sei) mesi e per l'importo che sarà necessario, ai sensi del successivo comma 13.e), in relazione allo stato dell'adempimento parziale degli obblighi di cui al medesimo comma 13.b). La mancata consegna al Comune da parte dell'Interventore, almeno 30 (trenta) giorni prima

della scadenza del termine finale di cui al primo periodo del presente comma 13.d), di documento attestante il rinnovo della fideiussione nel rispetto delle condizioni di cui al presente comma 13.d) darà titolo al Comune per procedere alla escussione della fideiussione di cui al sopraesteso comma 13.b). La disciplina prevista dal presente comma 13.d) per il rinnovo dell'efficacia della fideiussione troverà applicazione anche con riferimento alle scadenze successive alla prima e sino allo svincolo definitivo di cui al successivo comma 12 .e).

- 13.e)** La garanzia di cui al sopraesteso comma 13.b) verrà svincolata decorsi 30 giorni dalla data del collaudo delle opere di urbanizzazione dello stralcio conseguente, con restituzione all'Interventore dell'originale della/i fidejussione/i di cui ai sopraestesi comma 13.b) e 13.d), fidejussione che, in ogni caso, per effetto dell'adempimento delle obbligazioni garantite, dovrà ritenersi definitivamente estinta ed inefficace.
- 13.f)** La fidejussione di cui al sopraesteso comma 12.b) dovrà essere consegnata dall'Interventore al Comune contestualmente al ritiro del titolo abilitativo di cui al medesimo comma 13 .b) e quale condizione per detto ritiro.

#### **Articolo 14 - Rapporti fra i Soggetti Attuatori ed i loro successori ed aventi causa.**

Nel caso di alienazione degli Immobili compresi nel comparto o di alcuno di essi, si determinerà il trasferimento agli acquirenti degli oneri ed obblighi di cui alla presente Convenzione. In questo caso il Soggetto Attuatore che stipula la presente Convenzione rimarrà solidalmente responsabile con l'acquirente nei confronti del Comune per tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione.

Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad una alienazione unitaria e globale delle aree in sua proprietà oggetto della Convenzione, potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza il permanere della responsabilità solidale, a condizione che gli acquirenti costituiscano le garanzie di cui al precedente articolo 13, sempre che ne sussistano i presupposti ai sensi del comma 12.b del medesimo articolo 13.

#### **Articolo 15 - Oneri e spese.**

La presente convenzione viene stipulata avanti Notaio designato dalle parti che ne curerà la registrazione e la trascrizione.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto e quelle successive di stipula e di registrazione e trascrizioni, sono a carico dei Soggetti Attuatori in parti eguali tra loro, con la sola esclusione della Azienda Farmacie Comunali Riunite, non gravata dagli oneri di cui al presente articolo 11. I Soggetti Attuatori invocano a proprio favore i benefici fiscali vigenti.

#### **Articolo 16 Durata della convenzione attuativa.**

La durata della convenzione attuativa del PRU ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificata dall'art.8 della L.765/1967 è stabilita in anni 10 a decorrere dalla data di pubblicazione sul BUR del decreto provinciale (16/02/2011). Le parti confermano che l'efficacia e i contenuti dell'Atto di Accordo di programma stipulato il 21/07/2009 rep. 55651 è a tempo indeterminato, sino alla integrale realizzazione della totalità delle opere e degli interventi da esso previsti e sino a quando non risultino adempiute tutte le obbligazioni che in esso trovano titolo.

**Articolo 17 - Controversie.**

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione o esecuzione della presente convenzione che non fosse possibile comporre bonariamente, ha giurisdizione esclusiva il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241.

**Articolo 18 - Allegati.**

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di cessione, la dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana attesta ai sensi dell'art. 15 L. 12/11/2011 n. 183 la conformità degli stessi agli elaborati del PRU approvato con decreto della Provincia in data 03/02/2011 e pubblicato sul BUR n 27 del 16/02/2011; la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai componenti che all'uopo dichiarano che detto certificato contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni in contratto, e che non sono intervenute, successivamente al rilascio del certificato suddetto, modificazioni degli strumenti urbanistici del Comune di Reggio Emilia.