

## Schemi atti di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL ...  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL ...

SINDACO  
**LUCA VECCHI**

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO  
**ALEX PRATISSOLI**

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA', INNOVAZIONE SOCIALE, TERRITORIO E  
BENI COMUNI  
**Massimo Magnani**

COORDINAMENTO GENERALE E RUP  
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA  
**Elisa Iori**

### Equipe di progettazione

#### coordinamento urbanistico

progettazione urbana

Valsat e paesaggio

elaborazione dati territoriali

#### coordinamento amministrativo

Marco Bertani

Marco Barlotti  
Patrizia Franceschini, Marina Parmiggiani

Raffaele Fenderico, Gianluca Galuppo

Andrea Anceschi, Mariapia Terenziani

Giovanna Vellani  
Cristina Romani



---

**Comune di Reggio Emilia**

---

**ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000, DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA, LA SOCIETA' "AMBO SRL", E LA SOCIETA' "ITCO SRL", FINALIZZATO ALLA LOCALIZZAZIONE IN PSC/RUE DI ATTIVITA' PRODUTTIVA ISOLATA IN AMBITO RURALE**

---

**Premesso che:**

- la L.R. n. 20 del 24/03/2000 *“Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”*, così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Reggio Emilia ha approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 06/04/2011, il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica entrati in vigore il 25/05/2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 77 (BURER) e successivamente sono state approvate specifiche varianti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, entrato in vigore il 23/04/2014 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 e successivamente è stata approvata la prima variante con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, entrata in vigore il 06/05/2015 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104;
- il PSC all’art. 5.9 comma 6.c delle NA e il RUE all’art. 4.6.5 delle NA individuano e normano gli impianti produttivi isolati in ambito rurale;
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n.257 del 20/12/2016, l’Amministrazione Comunale ha avviato la procedura per una variante al PSC ed al RUE per la razionalizzazione, nel territorio rurale, di attività produttive isolate ed aree specificamente destinate ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili, approvando i relativi Quadri Conoscitivi, Documenti Preliminari e Valsat preventive;
- con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 258 del 20/12/2016 è stata approvata la proposta di schema di determinazione del Contributo Straordinario, così come previsto dall’art. 17, comma 1, lettera g), della Legge n.164/2014 che ha modificato il DPR n.380/2001 introducendo, all’art.16 comma 4 *“Contributo per il rilascio del permesso di costruire”*, un nuovo paragrafo distinto dalla lettera d-ter) con il quale si è statuito che: *“l’incidenza degli oneri di urbanizzazione sia stabilita, tra l’altro, anche in relazione :”alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica , in deroga o con cambio di destinazione d’uso “;*
- con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 170 del 12/10/2017 si è preso atto dei lavori della Conferenza di Pianificazione ed approvato il relativo Verbale conclusivo, nonché il Fascicolo dei contributi istruttori pervenuti nell’ambito della Conferenza di Pianificazione redatto dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana che riporta la sintesi dei contributi degli Enti chiamati ad esprimersi, dando inoltre mandato al Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana di elaborare i documenti finalizzati all’adozione delle varianti al Piano Strutturale Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio in coerenza con quanto approvato;

- In virtù degli esiti definitivi della Conferenza di Pianificazione si è provveduto a richiedere alla Ditta Interessata le necessarie integrazioni tecniche, che sono state successivamente trasmesse con PG 108308 del 19/10/2017:
  - Proposta di intervento di rinaturazione compensativa;
  - Progetto di potenziamento fascia verde perimetrale
  - Relazione di gestione delle acque meteoriche
  - Valutazione impatto acustico

**Dato atto che :**

la sopra citata legge regionale n. 20/2000 e s.m.i. all'art. 18 prevede che:

1. *Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi (cfr. art. 18, comma 1°, L. R. cit.).*
2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate (cfr. art. 18, comma 2°, L. R. cit.).*
3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato (cfr. art. 18, comma 3°, L.R. cit.).*

- con Delibera di Consiglio Comunale I.D n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di atto di accordo finalizzato a localizzare e normare l'attività produttiva isolata in territorio agricolo della società "AMBO SRL", E LA SOCIETA' "ITCO SRL" secondo quanto previsto dall'art. 18 L.R. 20/2000;

**Richiamato**

l'art.4 della legge regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" entrata in vigore il 01/01/2018, che prevede il regime transitorio per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, stabilendo che:

1. *"Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (Piano Urbanistico generale) stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del*

*decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti ... omissis ...;*

*4. "Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*

*a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali" ... omissis ...;*

**Considerato che :**

- la Sig.ra **Paterlini Debora**, nata a Reggio Emilia il 10/12/1981, residente a Reggio Emilia, via Lippi n. 1, CF: PTRDBR81T50H223H, in qualità di legale rappresentante della Società **AMBO Srl** (proprietario) e la Sig.ra **Paterlini Stefania** nata ad Asmara (Etiopia) il 22/08/1970, residente a Reggio Emilia in Via Lippi n. 7, CF: PTRSFN70M62Z315K, in qualità di legale rappresentante della Società **ITCO Srl** (attuatore), hanno presentato in data 10/11/2016 P.G. n. 83227, richiesta di inserimento all'interno del PSC e del RUE della propria attività produttiva consistente in attività di gestione di un deposito e stoccaggio di materiali e attrezzature per imprese che eseguono lavori edili e stradali, quali ad es. pozzetti, tubazioni, caditoie, quadri, ponteggi, betoniere, utensileria, reti, segnaletica, tavole e bancali, mattoni, tegole, ecc.. ai fini della localizzazione, all'interno del territorio rurale, di impianti produttivi isolati in territorio rurale di cui all'art 5.9 del Piano Strutturale Comunale e all'art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio;
- le aree, di proprietà della società **AMBO Srl** e in conduzione alla società **ITCO Srl** sono situate in località Villa Cadè, identificate dall'Agenzia del Territorio del Comune di Reggio Emilia , al Catasto terreni al Foglio 59, Mappali 82, 83, 114 e 169, di superficie catastale totale di ca. mq 38.673, intestate ad **AMBO Srl**, con sede legale in Reggio Emilia, via Manganelli n. 10, PIVA 01877380350 e Reg. Imprese n. RE - 231588;
- le aree sopraindicate sono attualmente classificate dal vigente PSC come Ambiti Agricoli di Rilievo Paesaggistico di cui all'art. A-18 della L.R. 20/2000 e s.m.i;
- l'attività produttiva esercitata all'interno delle suddette aree era disciplinata da pregressa Autorizzazione Temporanea Convenzionata rilasciata da parte del Comune ai sensi dell'art. 87 del previgente Piano Regolatore Generale 2001 finalizzata al deposito e stoccaggio di materiali e attrezzature per imprese che eseguono lavori edili e stradali, quali ad es. pozzetti, tubazioni, caditoie, quadri, ponteggi, betoniere, utensileria, reti, segnaletica, tavole e bancali, mattoni, tegole, ecc.

**Considerato inoltre:**

- che lo strumento negoziale di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i è prodromico all'approvazione della variante agli strumenti urbanistici generali avente per oggetto il riconoscimento delle aree sopracitate come “*impianti produttivi isolati in territorio rurale*” così come previsto dall'art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio;
- che il ricorso allo strumento negoziale e alle successive varianti prevede :
  - inserimento all'interno del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio dell'area indicata in premessa in virtù della conformazione dell'attività ivi insediata per il deposito di materiali non molesti, nocivi o inquinanti a cielo aperto e per i quali non vengono previste lavorazioni o trattamenti;
  - potenziamento a carico del soggetto attuatore del sistema vegetazionale e paesaggistico in relazione al contesto nel quale si inserisce;
  - intervento di rinaturazione compensativa a carico del soggetto attuatore entro un'area rilevante della rete ecologica, di proprietà del Comune di Reggio Emilia, localizzata nel Comune di Reggio Emilia ed identificata indicativamente al F. 17 - M. 397, di estensione pari a quella consumata, come successivamente specificato. L'Amministrazione Comunale potrà successivamente indicare altre aree in cui localizzare, in tutto od in parte, l'intervento di rinaturazione necessario.
  - previsione della corresponsione del contributo di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR n. 380/2001, così come determinato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione I.D. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

in data \_\_\_\_\_, presenti i rappresentanti delle parti:

- la Sig.ra **Paterlini Debora**, nata a Reggio Emilia il 10/12/1981, residente a Reggio Emilia, via Lippi n. 1, CF: PTRDBR81T5OH223H, in qualità di legale rappresentante della Società **AMBO Srl** con sede legale in Reggio Emilia, via Manganelli n. 10, PIVA 01877380350 e Reg. Imprese n. RE - 231588(proprietario);
- la Sig.ra **Paterlini Stefania** nata ad Asmara (Etiopia) il 22/08/1970, residente a Reggio Emilia in Via Lippi n. 7, CF: PTRSFN70M62Z315K, in qualità di legale rappresentante della Società **ITCO Srl** con sede legale in Reggio Emilia, via Manganelli n. 10, PIVA 01662180353 e Reg. Imprese n. RE - 203610 (attuatore),

- **Comune di Reggio Emilia (RE)** (P.IVA/CF 00145920351), in persona del Dirigente del Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana, **Arch. Elisa Iori**, nata a Reggio Emilia il 19/01/1971 e domiciliata per la carica presso la residenza comunale, Piazza Prampolini 1, Reggio Emilia (RE), autorizzata alla firma del presente atto a seguito di delibera di Giunta Comunale di approvazione ai sensi del 3 comma dell'art.18 della LR 20/00 e ss.mm.ii dello schema di atto di accordo e dell'atto del Sindaco di Reggio Emilia del 19 maggio 2015 n. 21355 di P.G., ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. n. 267/00, nonché dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

#### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente atto di accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Le parti danno atto che il presente Atto Accordo di cui all'art. 18 L.R 20/00 e s.m.i costituisce solo intesa preliminare. Esso verrà approvato dalla Giunta Comunale e recepito nella delibera di adozione di variante agli strumenti urbanistici generali (PSC e del RUE) e la sua efficacia definitiva è condizionata alla conferma delle sue previsioni nelle varianti di cui sopra che verranno poi approvate dal Consiglio Comunale. L'atto di accordo definitivo costituirà dunque parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accede (PSC e RUE) ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

#### **Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo**

Il presente Schema di Atto di Accordo regola contenuti, interventi e modalità di utilizzazione dell'area di proprietà della Ditta AMBO S.r.l e in conduzione alla ditta ITCO S.r.l (soggetti attuatori) avente una Superficie territoriale pari a ca. 38.673 mq, che si impegna a gestire l'attività conformemente alle vigenti normative, alle prescrizioni delle autorizzazioni ambientali di settore e senza arrecare danno o pregiudizio all'ambiente. La società riconosce e condivide altresì piena libertà di effettuare la sorveglianza agli enti preposti al controllo, al fine di garantire che la gestione dell'impianto venga eseguita secondo la normativa vigente ed in base alle prescrizioni autorizzate.

#### **Art. 3 - Impegni dei soggetti attuatori**

La Ditta AMBO/ITCO S.r.l assume i seguenti obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa:

1. obbligo di mantenere in essere l'attività di gestione di un deposito e stoccaggio di materiali e attrezzature per imprese che eseguono lavori edili e stradali, quali ad es. pozzetti, tubazioni, caditoie, quadri, ponteggi, betoniere, utensileria, reti, segnaletica, tavole e bancali, mattoni, tegole, ecc.. nell'area posta in via Rosa Manganelli, identificata catastalmente al Foglio 59, Mappali 82, 83, 114 e 169;
2. a non consentire nelle aree il deposito materiali e attrezzature che possano classificarsi "rifiuto" ai sensi della normativa ambientale (D.Lgs 152/06 parte IV);

3. a garantire che sui materiali e attrezzature ammessi, non venga effettuato alcun tipo di lavorazione o trattamento;

4. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre a :

- realizzare, sulla base di un approfondimento progettuale da condividere con i competenti uffici comunali, ai fini di un'ottimizzazione dell'inserimento paesaggistico - ambientale, una fascia verde adeguatamente allestita con impianti arborei-arbustivi di specie autoctone con struttura vegetale plurispecifica, sesto di impianto irregolare e sviluppo verticale pluristratificato, evitando soluzioni costituite da siepi o filari monospecifiche e monofilari ad andamento rettilineo, lungo il perimetro delle aree all'interno della quale è localizzata l'attività, catastalmente individuata come sopra al F. 59, M. 82, 83, 114 e 169, entro **12 mesi** dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante;
- realizzare, sulla base di un approfondimento progettuale da condividere con i competenti uffici comunali, apposito intervento di rinaturazione compensativa entro un'area rilevante della rete ecologica, localizzata nel Comune di Reggio Emilia ed identificata al F.17 M . 397, di estensione pari a quella consumata, in virtù dell'interferenza dell'ambito con la localizzazione di "*Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale*" individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (art. 42), nonché con aree ed elementi di sensibilità prioritaria per la Rete Ecologica polivalente Provinciale (gangli ecologici planiziali e corridoi primari planiziali), recepita all'interno della rete ecologica comunale (elaborato P9 del Piano Strutturale Comunale approvato con DCC PG . n. 5167/70 del 06/04/2011).  
L'Amministrazione Comunale potrà successivamente indicare altre aree in cui localizzare, in tutto od in parte, l'intervento di rinaturazione necessario. Tale intervento dovrà essere realizzato entro **24 mesi** dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante;
- a versare il **30%** del Contributo Straordinario pari ad **€ 19.344,45**, di cui alla delibera CC n. 258 del 20/12/2016 e che in via di prima approssimazione è stato stabilito, nella sua totalità, in un importo pari a **€ 64.481,50**, entro **30 giorni** dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, ovvero a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso dell'avvenuta adozione della Variante.
- a versare il saldo prima della stipula dell'atto di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i secondo modalità e tempistica dell'art. 10 del presente atto di accordo;

5. Per quanto riguarda la tutela ambientale e sanitaria, il Soggetto attuatore si impegna a gestire il centro nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- regolare manutenzione ed irrigazione delle piante e della fascia di protezione ambientale-paesaggistica posta lungo il perimetro del deposito, con funzione di congrua schermatura visiva;
- garantire in ogni momento l'igiene del suolo e il decoro dell'ambiente;
- rispettare le distanze dai confini e dalle strade dei manufatti e dei materiali;
- evitare qualsiasi danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici ed alberature di pregio, nonché delle colture agrarie circostanti;
- a condurre l'attività in conformità alla normativa inerente la gestione e trattamento delle acque meteoriche di dilavamento dei piazzali, in funzione di "Piano di gestione delle aree impermeabili scoperte" (punto I-A2-3C della DGR 1860/06) con la previsione di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia o delle acque reflue di dilavamento, previa opportuna autorizzazione. Il soggetto attuatore si impegna, inoltre, a garantire che non sussistano rischi di contaminazione dei suoli nelle aree cortilive scoperte;
- alla regolarizzazione in merito all'Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche (D.Lgs. 152/2006 - Delibera della Giunta Regionale Emilia Romagna n. 1053/03 );
- a rispettare i limiti della Classificazione Acustica, con particolare attenzione al *Limite differenziale* in tutti i ricettori abitativi adiacenti;
- a svolgere l'attività ordinaria del centro esclusivamente nel periodo diurno (06:00 - 22:00); nel periodo notturno 22:00- 06:00 è consentito l'accesso e l'utilizzo del deposito esclusivamente in caso di emergenza;
- a esercitare le proprie attività istituzionali nel totale rispetto della disciplina specifica di legge e normativa;
- a rispettare le norme di legge (D.Lgs. 81/08) in tema di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro.

6. *L'eventuale realizzazione degli interventi edilizi di ampliamento o nuova costruzione relativi alle attività insediate è specificatamente demandata al Piano Operativo Comunale, così come disposto all' art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio il quale riporta al comma 2 che "Possono essere programmati in sede di POC secondo quanto previsto alla lett. c) comma 6 dell'art. 5.9 del PSC, eventuali ampliamenti o nuove costruzioni per l'adeguamento dell'attività produttiva in essere, per un massimo del 30% della SC in essere (...) e comunque per non oltre 1.000 mq".*

#### **Art. 4 - Impegni del Comune**

1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, il Comune si impegna a sottoporre il presente atto di accordo e la variante urbanistica ad esso commessa al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione.

#### **Art. 5 - Tempistica dell'intervento previsto dall'atto di accordo.**

1. I Soggetti attuatori si impegnano a sottoscrivere l'atto di accordo definitivo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i, a proprie cure e spese ed entro **30** giorni dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione della variante al PSC e RUE relativa alla localizzazione all'interno del territorio rurale, di attività produttive isolate ed aree specificamente destinate ad attività Fruitive , ricreative, sportive e turistiche compatibili, pena la decadenza dell'accordo.
2. In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte dei Soggetti attuatori, quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.
3. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 6 Flessibilità dell'accordo**

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

#### **Art. 7 - Garanzie**

1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente al versamento del **30 %** del Contributo straordinario pari ad **€ 19.344,45**, entro **30** giorni dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, ovvero a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso dell'avvenuta adozione della Variante consegna al Comune una fideiussione di **€ 45.137.05**, pari al restante **70%** dell'importo complessivo del Contributo Straordinario. La fideiussione deve essere rilasciata da aziende di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche ed integrazioni, in alternativa, può essere presentata polizza assicurativa che deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348. A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria.

2. Tale fideiussione viene prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 C.C.
3. In alternativa alla consegna della fideiussione di cui al comma 1, il Soggetto attuatore versa, contestualmente al versamento del **30 %** del Contributo straordinario pari ad **€ 19.344,45**, entro **30 giorni** dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, alla firma del presente accordo, la somma di **€ 45.137.05**, pari al restante **70%** dell'importo complessivo del Contributo Straordinario.

#### **Art. 8 - Inadempimenti e penali**

In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi previsti agli artt. 3 e 5 entro i termini ivi stabiliti, è previsto quanto segue:

- a) il mancato versamento del **30 %** del Contributo straordinario entro **30 giorni** dalla data di pubblicazione dell'avviso dell'adozione della variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia, comporta esclusione dall'inserimento in approvazione dello strumento e l'escussione della fideiussione prestata;
- b) il mancato versamento del saldo del Contributo straordinario a seguito della definitiva approvazione della variante urbanistica in Consiglio Comunale e prima della stipula dell'atto di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i comporta decadenza dell'accordo e degli effetti della variante;
- c) la mancata realizzazione delle opere di rinaturazione compensativa e di implementazione della fascia di ambientazione di cui all'art. 3 entro rispettivamente di **24 e 12 mesi** dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante, comporta l'applicazione di una penale determinata in **€ 1.000,00** (Euro mille) per ogni mese di ritardo.
- d) qualora il Comune e gli Enti preposte all'esercizio delle funzioni di controllo ambientale e di carattere igienico sanitario nonché correlato alla sicurezza dei luoghi di lavoro rilevino, entro **24 mesi** dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante l'inadempimento agli obblighi previsti agli artt. 3 e 5, si applica una penale determinata in **€ 1.000,00** (Euro mille) per ogni mese di ritardo.

#### **Art. 9 - Oneri e Spese.**

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico dei Soggetti attuatori o loro successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

#### **Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo**

1. Il presente accordo è impegnativo per i Soggetti attuatori dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della approvazione del procedimento di variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale. La conferma consiliare

sarà recepita tramite la sottoscrizione di accordo definitivo. Solo a decorrere da tale stipula l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. In caso di mancata approvazione da parte del Consiglio Comunale, quanto convenuto si risolverà automaticamente.

L'accordo definitivo dovrà essere stipulato, a spese del soggetti attuatore, entro 30 giorni dalla suddetta pubblicazione sul BURER, nelle forme della scrittura privata autenticata davanti a notaio designato dalle parti, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

2. La stipula dell' accordo definitivo, se non formalizzata entro i tempi definiti al presente articolo e al precedente art. 5, decadrà automaticamente.

#### **Art. 11 - Controversie**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto di accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.

3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura ( **allegati**):  
Documenti allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

4. A seguito del Protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del/dei soggetto/i destinatario/i dell' interdittiva prefettizia stessa.

5. In tal caso il contenuto del presente atto di accordo dovrà essere di conseguenza rivisto.

#### **Art. 12- Privacy**

1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Per il Comune di Reggio Emilia

Arch. Elisa Iori

(firma) ...

I Soggetti attuatori dichiarano sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Società ITCO S.r.l

(firma) ...

Per la Società AMBO S.r.l

(firma) ...

---

**Comune di Reggio Emilia**

---

**SCHEMA DI ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000, DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA, LA SOCIETA' "SIIR IMMOBILIARE SRL" E LA SOCIETA' "BENASSI SRL", FINALIZZATO ALLA LOCALIZZAZIONE IN PSC/RUE DI ATTIVITA' PRODUTTIVA ISOLATA IN AMBITO RURALE**

---

Premesso che:

- la L.R. n. 20 del 24/03/2000 *“Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”*, così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Reggio Emilia ha approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 06/04/2011, il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica entrati in vigore il 25/05/2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 77 (BURER) e successivamente sono state approvate specifiche varianti ;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, entrato in vigore il 23/04/2014 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 e successivamente è stata approvata la prima variante con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, entrata in vigore il 06/05/2015 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104;
- il PSC all’art. 5.9 comma 6.c delle NA e il RUE all’art. 4.6.5 delle NA individuano e normano gli impianti produttivi isolati in ambito rurale;
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n.257 del 20/12/2016, l’Amministrazione Comunale ha avviato la procedura per una variante al PSC ed al RUE per la razionalizzazione, nel territorio rurale, di attività produttive isolate ed aree specificamente destinate ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili, approvando i relativi Quadri Conoscitivi, Documenti Preliminari e Valsat preventive;
- con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 258 del 20/12/2016 è stata approvata la proposta di schema di determinazione del Contributo Straordinario, così come previsto dall’art. 17, comma 1, lettera g), della Legge n.164/2014 che ha modificato il DPR n.380/2001 introducendo, all’art.16 comma 4 *“Contributo per il rilascio del permesso di costruire”*, un nuovo paragrafo distinto dalla lettera d-ter) con il quale si è statuito che: *“l’incidenza degli oneri di urbanizzazione sia stabilita, tra l’altro, anche in relazione :”alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica , in deroga o con cambio di destinazione d’uso “;*
- con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 170 del 12/10/2017 si è preso atto dei lavori della Conferenza di Pianificazione ed approvato il relativo Verbale conclusivo, nonché il Fascicolo dei contributi istruttori pervenuti nell’ambito della Conferenza di Pianificazione redatto dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana che riporta la sintesi dei contributi degli Enti chiamati ad esprimersi, dando inoltre mandato al Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana di elaborare i documenti finalizzati all’adozione delle varianti al Piano Strutturale Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio in coerenza con quanto approvato;

- In virtù degli esiti definitivi della Conferenza di Pianificazione si è provveduto a richiedere alla Ditta Interessata le necessarie integrazioni tecniche, che sono state successivamente trasmesse con PG 106754 e 106818 del 16/10/2017:
  - Rilievi di traffico e valutazione trasportistica
  - Progetto di mitigazione ambientale
  - Relazione impatto acustico
  - Documentazione attestante le modalità di utilizzo delle aree cortilive e relativi sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia o delle acque reflue di dilavamento.

**Dato atto che :**

la sopra citata legge regionale n. 20/2000 e s.m.i. all'art. 18 prevede che:

1. *Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi (cfr. art. 18, comma 1°, L. R. cit.).*

2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate (cfr. art. 18, comma 2°, L. R. cit.).*

3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato (cfr. art. 18, comma 3°, L.R. cit.).*

- con Delibera di Giunta Comunale I.D n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di atto di accordo finalizzato a localizzare e normare l'attività produttiva isolata in territorio agricolo delle società "SIIR IMMOBILIARE SRL" e "BENASSI SRL", secondo quanto previsto dall'art. 18 L.R. 20/2000;

#### **Richiamato**

l'art.4 della legge regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" entrata in vigore il 01/01/2018, che prevede il regime transitorio per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, stabilendo che:

1. *"Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (Piano Urbanistico generale) stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui*

*all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti ... omissis ...;*

*4. "Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*

*a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali" ... omissis ...;*

**Considerato che:**

- la Sig.ra **Gabbi Rossana**, nata Poviglio (RE) il 11/08/1955, residente a Poviglio (RE), in via Molise, 2 CF: GBBRSN55M51G947R, in qualità di legale rappresentante della Società **SIIR Immobiliare srl** (proprietario) ed il Sig. **Benassi Pietro**, nato in Viano (RE) il 29/06/1955, residente a Poviglio (RE), in via Molise, 2 CF: BNSPTR55H29L831G, in qualità di legale rappresentante della Società **Benassi Srl** (di seguito denominato "attuatore") hanno presentato in data 04/11/2016 P.G. n. 79533, e successiva integrazione del 05/04/2018, in atti con P.G. n. 45317 del 09/04/2018, richiesta di inserimento all'interno del PSC e del RUE del Comune di Reggio Emilia della propria attività produttiva consistente nella gestione dell'impianto di trattamento e separazione con recupero di materiali non pericolosi provenienti da siti di produzione, da cantieri e da attività di scavo e di demolizione ai fini della localizzazione, all'interno del territorio rurale, di impianti produttivi isolati in territorio rurale di cui all'art 5.9 del Piano Strutturale Comunale e all'art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio, con capacità edificatoria aggiuntiva pari a 1.000 mq di SC;
- le aree situate in Via Giovanni Rinaldi sono identificate all'Agenzia del Territorio del Comune di Reggio Emilia - Catasto terreni al Foglio 43, Mappali 124 e 478, per una superficie catastale totale di ca. mq 32.863 intestate a **SIIR Immobiliare srl**, con sede legale in Poviglio (RE), via M. Buonarroti, PIVA 01550210353 e Reg. Imprese di Reggio Emilia n. 194679;
- le aree sopraindicate sono attualmente classificate all'interno del vigente PSC come Ambiti Agricoli da Alta Vocazione Produttiva di cui all'art. A - 19 della L.R. 20/2000 e s.m.i;
- l'attività di gestione rifiuti inerti prodotti da terzi ed esercitata all'interno delle suddette aree era disciplinata da pregressa Autorizzazione Temporanea Convenzionata rilasciata da parte del Comune ai sensi dell'art. 87 del previgente Piano Regolatore Generale 2001 e finalizzata allo svolgimento di attività di deposito, attrezzature, mezzi e materiali provenienti da siti di produzione, da cantieri e relative movimentazioni.

**Considerato inoltre :**

- che lo strumento negoziale di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i è prodromico all'approvazione della variante agli strumenti urbanistici generali avente per oggetto il riconoscimento delle aree sopracitate come “*impianti produttivi isolati in territorio rurale*” così come previsto dall'art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio;
- che il ricorso allo strumento negoziale e alle successive varianti prevede :
  - inserimento all'interno del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio in virtù della conformazione dell'attività insediata che utilizza l'area individuata come luogo di deposito di attrezzature, mezzi e materiali provenienti da siti di produzione e da cantieri a servizio delle imprese e delle realtà locali;
  - potenziamento del sistema vegetazionale e paesaggistico in relazione al contesto nel quale si inserisce;
  - regolamentazione del sistema della viabilità quale opera di sostenibilità dell'intervento a servizio del quadrante territoriale e, in particolare, di Via Giovanni Rinaldi;
  - previsione della corresponsione del contributo di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR n. 380/2001, così come determinato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione I.D. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

in data \_\_\_\_\_, presenti i rappresentanti delle parti:

- Sig.ra **Gabbi Rossana**, nata Poviglio (RE) il 11/08/1955, in qualità di legale rappresentante della Società **SIIR Immobiliare srl** con sede legale in Poviglio (RE), via M. Buonarroti, PIVA 01550210353 e Reg. Imprese di Reggio Emilia n. 194679, proprietario dei terreni classificati al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 43, mappali 124 e 478 per una superficie catastale complessiva di ca. mq 32863;
- Sig. **Benassi Pietro**, nato a Viano il 29/06/1955 in qualità di legale rappresentante della ditta **Benassi Srl** con sede in Reggio Emilia (RE), via Pico della Mirandola, Cod.Fisc BNSPTR55H29L831G, P. IVA 00690640354 ed iscrizione al Registro delle imprese di Reggio Emilia al n. 153521, conduttore ed attuatore;
- **Comune di Reggio Emilia (RE)** (P.IVA/CF 00145920351), in persona del Dirigente del Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana, **Arch. Elisa Iori**, nata a Reggio Emilia il 19/01/1971 e domiciliata per la carica presso la residenza comunale, Piazza Prampolini 1, Reggio Emilia (RE), autorizzata alla firma del presente atto a seguito di delibera di Giunta Comunale di approvazione ai sensi del 3 comma dell'art.18 della LR 20/00 e ss.mm.ii dello schema di atto di accordo e dell'atto del Sindaco di Reggio Emilia del 19 maggio 2015 n. 21355 di P.G., ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. n. 267/00, nonché dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

## **Art. 1 - Premesse**

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente atto di accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Le parti danno atto che il presente Atto Accordo di cui all'art. 18 L.R. 20/00 e s.m.i costituisce solo intesa preliminare. Esso verrà approvato dalla Giunta Comunale e recepito nella delibera di adozione di variante agli strumenti urbanistici generali (PSC e del RUE) e la sua efficacia definitiva è condizionata alla conferma delle sue previsioni nelle varianti di cui sopra che verranno poi approvate dal Consiglio Comunale. L'atto di accordo definitivo costituirà dunque parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accede (PSC e RUE) ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

## **Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo**

Il presente Accordo regola contenuti, interventi e modalità di utilizzazione dell'area di proprietà della Ditta SIIR Immobiliare srl da parte della Ditta Benassi Srl (soggetto attuatore) avente una Superficie territoriale pari a ca. 32.863 mq , che si impegna a gestire il sito conformemente alle vigenti normative, alle prescrizioni delle autorizzazioni ambientali di settore e senza arrecare danno o pregiudizio all'ambiente. La società riconosce e condivide altresì piena libertà di effettuare la sorveglianza agli enti preposti al controllo, al fine di garantire che la gestione dell'impianto venga eseguita secondo la normativa vigente ed in base alle prescrizioni autorizzate.

## **Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore**

La Ditta Benassi S.R.L assume gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa:

1. obbligo di mantenere in essere l'attività di gestione dell'impianto di trattamento e separazione con recupero di materiali non pericolosi provenienti da siti di produzione, da cantieri e da attività di scavo e di demolizione nell'area posta in via Giovanni Rinaldi, catastalmente identificata al Fg. 43 - Mappali 124 e 478. Le tipologie dei materiali classificabili come *rifiuti* dalle vigenti norme ammessi nel centro, nonché le modalità di gestione degli stessi, sono e saranno esclusivamente quelli regolati tramite specifici procedimenti provinciali, ai sensi della Parte Quarta del D.Lgs. 152/06 "Norme in materia Ambientale" e successive modifiche e integrazioni (o di altro ente, che a norma di legge o regolamento, divenga competente ad autorizzare tali attività).
2. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre :
  - a realizzare, sulla base di un approfondimento progettuale da condividere con i competenti uffici comunali, ai fini di un'ottimizzazione dell'inserimento paesaggistico - ambientale, una fascia verde adeguatamente allestita con impianti arborei-arbustivi di specie autoctone con struttura vegetale plurispecifica, sesto di impianto irregolare e sviluppo verticale pluristratificato, evitando soluzioni costituite da siepi o filari monospecifiche e monofilari ad andamento rettilineo, lungo il perimetro delle aree

all'interno della quale è localizzata l'attività, catastalmente individuata al F.43 - M. 124 e 478, entro **12 mesi** dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante;

- a condurre l'attività in conformità alla normativa inerente la gestione e trattamento delle acque meteoriche di dilavamento dei piazzali, in funzione di "Piano di gestione delle aree impermeabili scoperte" (punto I-A2-3C della DGR 1860/06) con la previsione di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia o delle acque reflue di dilavamento, previa opportuna autorizzazione. Il soggetto attuatore si impegna, inoltre, a garantire che non sussistano rischi di contaminazione dei suoli nelle aree cortilive scoperte;
- a versare il **30 %** del Contributo Straordinario pari ad **€ 28.447,95**, di cui alla delibera CC n. 258 del 20/12/2016 e che in via di prima approssimazione è stato stabilito, nella sua totalità, in un importo pari a **€ 94.826,50**, entro **30 giorni** dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, ovvero a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso dell'avvenuta adozione della Variante.
- a versare il saldo prima della stipula dell'atto di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i secondo modalità e tempistica dell'art. 10 del presente atto di accordo;
- a garantire in ogni momento l'igiene del suolo e il decoro dell'ambiente;
- ad evitare qualsiasi danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici ed alberature di pregio, nonché delle colture agrarie circostanti;

Per quanto riguarda la tutela ambientale e sanitaria, il Soggetto attuatore si impegna a gestire il centro nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- regolare manutenzione ed irrigazione delle piante e della fascia di protezione ambientale - paesaggistica posta lungo il perimetro del deposito, con funzione di congrua schermatura visiva;
- a rispettare i limiti della Classificazione Acustica, con particolare attenzione al *Limite differenziale* in tutti i ricettori abitativi adiacenti;
- a svolgere l'attività ordinaria del centro esclusivamente nel periodo diurno (06:00 - 22:00); nel periodo notturno 22:00- 06:00 è consentito l'accesso e l'utilizzo del deposito esclusivamente in caso di emergenza;
- a esercitare le proprie attività istituzionali nel totale rispetto della disciplina specifica di legge e normativa;

- a rispettare le norme di legge (D.Lgs. 81/08) in tema di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro.

3. L'eventuale realizzazione di interventi edilizi di ampliamento o nuova costruzione relativi alle attività insediate prevede l'attribuzione di una capacità edificatoria aggiuntiva, pari a 1.000 mq di Sc, , la cui attuazione è subordinata al complessivo riordino e riqualificazione delle aree esterne della sede aziendale sita in via Pico della Mirandola, così come disposto nella proposta di modifica in variante all'art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio.

#### **Art. 4 - Impegni del Comune**

1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, il Comune si impegna a sottoporre il presente atto di accordo e la variante urbanistica ad esso commessa al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione.

#### **Art. 5 - Tempistica dell'intervento previsto dall'atto di accordo.**

1. Il Soggetto attuatore si impegna a sottoscrivere l'accordo definitivo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i a proprie spese ed entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione delle varianti al PSC e RUE relative alla localizzazione all'interno del territorio rurale, di attività produttive isolate ed aree specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili, pena la decadenza dell'accordo.
2. In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore, quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.
3. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 6 Flessibilità dell'accordo**

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

#### **Art. 7 - Garanzie**

1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente al versamento del 30 % del Contributo straordinario pari ad € 28.447,95, entro 30

giorni dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, ovvero a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso dell'avvenuta adozione della Variante consegna al Comune una fideiussione di € 66.378,55, pari al restante 70% dell'importo complessivo del Contributo Straordinario. La fideiussione deve essere rilasciata da aziende di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche ed integrazioni, in alternativa, può essere presentata polizza assicurativa che deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348. A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria.

2. Tale fideiussione viene prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 C.C.
3. In alternativa alla consegna della fideiussione di cui al comma 1, il Soggetto attuatore versa, contestualmente al versamento del 30 % del Contributo straordinario pari ad € 28.447,95, entro 30 giorni dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, alla firma del presente accordo, la somma di € 66.378,55, pari al restante 70% dell'importo complessivo del Contributo Straordinario.

#### **Art. 8 - Inadempimenti e penali**

In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi previsti agli artt. 3 e 5 entro i termini ivi stabiliti, è previsto quanto segue:

- a) il mancato versamento del 30 % del Contributo straordinario entro 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso dell'adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia, comporta esclusione dall'inserimento in approvazione dello strumento e l'escussione della fideiussione prestata;
- b) il mancato versamento del saldo del Contributo straordinario a seguito della definitiva approvazione della variante urbanistica in Consiglio Comunale e prima della stipula dell'atto di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i comporta decadenza dell'accordo e degli effetti della variante;
- c) la mancata realizzazione degli interventi di implementazione della fascia di ambientazione di cui all'art. 3 entro 12 mesi dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante, comporta l'applicazione di una penale determinata in € 1.000,00 (Euro mille) per ogni mese di ritardo.
- c) qualora il Comune e gli Enti preposte all'esercizio delle funzioni di controllo ambientale e di carattere igienico sanitario nonché correlato alla sicurezza dei luoghi di lavoro rilevino, entro 24 mesi dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante, l'inadempimento agli obblighi previsti agli artt. 3 e 5, si applica una penale determinata in € 1.000,00 (Euro mille) per ogni mese di ritardo.

#### Art. 9 - Oneri e Spese.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

#### Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo

1. Il presente accordo è impegnativo per i Soggetti attuatori dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della approvazione del procedimento di variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale. La conferma consiliare sarà recepita tramite la sottoscrizione di accordo definitivo. Solo a decorrere da tale stipula l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. In caso di mancata approvazione da parte del Consiglio Comunale, quanto convenuto si risolverà automaticamente.

L'accordo definitivo dovrà essere stipulato, a spese del soggetti attuttore, entro 30 giorni dalla suddetta pubblicazione sul BURER, nelle forme della scrittura privata autenticata davanti a notaio designato dalle parti, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

2. La stipula dell' accordo definitivo, se non formalizzata entro i tempi definiti al presente articolo e al precedente art. 5, decadrà automaticamente.

#### Art. 11 - Controversie

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto di accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.

3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura (**allegati**):  
Documenti allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

4. A seguito del Protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e

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

5. In tal caso il contenuto del presente atto di accordo dovrà essere di conseguenza rivisto.

#### **Art. 12 - Privacy**

1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Per il Comune di Reggio Emilia

Arch. Elisa Iori

(firma) ...

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Società SIIR Immobiliare srl (proprietario)

(firma) ...

Per la Ditta Benassi Srl (conduttore - soggetto attuatore)

(firma) ...

---

**Comune di Reggio Emilia**

---

**SCHEMA DI ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000, DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' "NEGRI REMO DI FERRABOSCHI ROBERTO & C SNC", FINALIZZATO ALLA LOCALIZZAZIONE IN PSC/RUE DI ATTIVITA' PRODUTTIVA ISOLATA IN AMBITO RURALE**

---

**Premesso che:**

- la L.R. n. 20 del 24/03/2000 *“Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”*, così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Reggio Emilia ha approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 06/04/2011, il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica entrati in vigore il 25/05/2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 77 (BURER) e successivamente sono state approvate specifiche varianti ;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, entrato in vigore il 23/04/2014 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 e successivamente è stata approvata la prima variante con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, entrata in vigore il 06/05/2015 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104;
- il PSC all’art. 5.9 comma 6.c delle NA e il RUE all’art. 4.6.5 delle NA individuano e normano gli impianti produttivi isolati in ambito rurale;
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n.257 del 20/12/2016, l’Amministrazione Comunale ha avviato la procedura per una variante al PSC ed al RUE per la razionalizzazione, nel territorio rurale, di attività produttive isolate ed aree specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili, approvando i relativi Quadri Conoscitivi, Documenti Preliminari e Valsat preventive;
- con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 258 del 20/12/2016 è stata approvata la proposta di schema di determinazione del Contributo Straordinario, così come previsto dall’art. 17, comma 1, lettera g), della Legge n.164/2014 che ha modificato il DPR n.380/2001 introducendo, all’art.16 comma 4 *“Contributo per il rilascio del permesso di costruire”*, un nuovo paragrafo distinto dalla lettera d-ter) con il quale si è statuito che: *“l’incidenza degli oneri di urbanizzazione sia stabilita, tra l’altro, anche in relazione :”alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica , in deroga o con cambio di destinazione d’uso “;*
- con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 170 del 12/10/2017 si è preso atto dei lavori della Conferenza di Pianificazione ed approvato il relativo Verbale conclusivo, nonché il Fascicolo dei contributi istruttori pervenuti nell’ambito della Conferenza di Pianificazione redatto dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana che riporta la sintesi dei contributi degli Enti chiamati ad esprimersi, dando inoltre mandato al Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana di elaborare i documenti finalizzati all’adozione delle varianti al Piano Strutturale Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio in coerenza con quanto approvato;

- In virtù degli esiti definitivi della Conferenza di Pianificazione si è provveduto a richiedere alla Ditta Interessata le necessarie integrazioni tecniche, che sono state successivamente trasmesse con PG 108989 del 20/10/2017:
  - Proposta di mitigazione
  - Relazione di gestione delle acque meteoriche
  - Valutazione impatto acustico
  - Analisi dei flussi di traffico e valutazione della funzionalità della viabilità di accesso

**Dato atto che :**

la sopra citata legge regionale n. 20/2000 e s.m.i. all'art. 18 prevede che:

1. *Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi (cfr. art. 18, comma 1°, L. R. cit.).*
2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate (cfr. art. 18, comma 2°, L. R. cit.).*
3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato (cfr. art. 18, comma 3°, L.R. cit.).*

- con Delibera di Giunta Comunale I.D n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di atto di accordo finalizzato a localizzare e normare l'attività produttiva isolata in territorio agricolo della società "NEGRI REMO DI FERRABOSCHI ROBERTO & C SNC", secondo quanto previsto dall'art. 18 L.R. 20/2000;

**Richiamato**

l'art.4 della legge regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" entrata in vigore il 01/01/2018, che prevede il regime transitorio per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, stabilendo che:

1. *"Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (Piano Urbanistico generale) stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti*

*PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti ... omissis ...;*

*4. "Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*

*a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali" ... omissis ...;*

**Considerato che:**

- il Sig. **Ferraboschi Roberto**, nato a Reggio Emilia il 01/06/1976, residente a Reggio Emilia in via Saltini n. 5, CF: FRRRRT76H01H223N, in qualità di legale rappresentante della Società **Negri Remo di Ferraboschi Roberto & C. Snc** (di seguito denominato "attuatore") ha presentato in data 01/12/2016 - P.G. n. 89529 richiesta di inserimento all'interno del PSC e del RUE del Comune di Reggio Emilia della propria attività produttiva di macinazione e deposito all'aperto di materiali inerti ai fini della localizzazione, all'interno del territorio rurale, di impianti produttivi isolati in territorio rurale di cui all'art 5.9 del Piano Strutturale Comunale e all'art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio;
- le aree situate in località Massenzatico - Via Ferrante Bertocchi sono identificate all'Agenzia del Territorio del Comune di Reggio Emilia - Catasto terreni al Foglio 55, Mappali 14 e 301, per una superficie catastale totale di ca. mq 21.556 intestate a Società **Negri Remo di Ferraboschi Roberto & C. Snc**, con sede legale a Reggio Emilia in via Saltini n. 3, PIVA 01948420359;
- le aree sopraindicate sono attualmente classificate all'interno del vigente PSC come Ambiti Agricoli da Alta Vocazione Produttiva di cui all'art. A - 19 della L.R. 20/2000 e s.m.i;
- l'attività esercitata all'interno delle suddette aree era disciplinata da pregressa Autorizzazione Temporanea Convenzionata rilasciata da parte del Comune ai sensi dell'art. 87 del previgente Piano Regolatore Generale 2001 e finalizzata allo svolgimento di attività di macinazione e deposito all'aperto di materiali inerti.

**Considerato inoltre:**

- che lo strumento negoziale di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i è prodromico all'approvazione della variante agli strumenti urbanistici generali avente per oggetto il riconoscimento delle aree sopracitate come “*impianti produttivi isolati in territorio rurale*” così come previsto dall'art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio;
- che il ricorso allo strumento negoziale e alle successive varianti prevede :
  - inserimento all'interno del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio in virtù della conformazione dell'attività insediata che utilizza l'area individuata come luogo di deposito di materiali inerti a servizio delle imprese e delle realtà locali;
  - potenziamento del sistema vegetazionale e paesaggistico in relazione al conteso nel quale si inserisce;
  - regolamentazione del sistema della viabilità quale opera di sostenibilità dell'intervento a servizio del quadrante territoriale e del centro;
  - previsione della corresponsione del contributo di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR n. 380/2001, così come determinato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione I.D. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

in data \_\_\_\_\_, presenti i rappresentanti delle parti:

- sig. **Ferraboschi Roberto**, nato a Reggio Emilia il 01/06/1976 in qualità di legale rappresentante della ditta **Negri Remo di Ferraboschi Roberto & C. Snc**.con sede legale a Reggio Emilia in via Saltini n. 3, PIVA 01948420359 ed iscrizione al Registro delle imprese di Reggio Emilia al n. RE-237198, proprietario/a dei terreni classificati al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 55, Mappali 14 e 301, per una superficie catastale totale di ca. mq 21.556;
- **Comune di Reggio Emilia (RE)** (P.IVA/CF 00145920351), in persona del Dirigente del Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana, **Arch. Elisa Iori**, nata a Reggio Emilia il 19/01/1971 e domiciliata per la carica presso la residenza comunale, Piazza Prampolini 1, Reggio Emilia (RE), autorizzata alla firma del presente atto a seguito di delibera di Giunta Comunale di approvazione ai sensi del 3 comma dell'art.18 della LR 20/00 e ss.mm.ii dello schema di atto di accordo e dell'atto del Sindaco di Reggio Emilia del 19 maggio 2015 n. 21355 di P.G., ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. n. 267/00, nonché dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

## **Art. 1 - Premesse**

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente atto di accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Le parti danno atto che il presente Atto Accordo di cui all'art. 18 L.R 20/00 e s.m.i costituisce solo intesa preliminare. Esso verrà approvato dalla Giunta Comunale e recepito nella delibera di adozione di variante agli strumenti urbanistici generali (PSC e del RUE) e la sua efficacia definitiva è condizionata alla conferma delle sue previsioni nelle varianti di cui sopra che verranno poi approvate dal Consiglio Comunale. L'atto di accordo definitivo costituirà dunque parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accede (PSC e RUE) ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

## **Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo**

Il presente Accordo regola contenuti, interventi e modalità di utilizzazione dell'area di proprietà della Ditta **Negri Remo di Ferraboschi Roberto & C. Snc** (soggetto attuatore) avente una Superficie territoriale pari a ca. 21.556 mq, che si impegna a gestire il deposito conformemente alle vigenti normative, alle prescrizioni delle autorizzazioni ambientali di settore e senza arrecare danno o pregiudizio all'ambiente. La società riconosce e condivide altresì piena libertà di effettuare la sorveglianza agli enti preposti al controllo, al fine di garantire che la gestione dell'impianto venga eseguita secondo la normativa vigente ed in base alle prescrizioni autorizzate.

## **Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore**

La Ditta **Negri Remo di Ferraboschi Roberto & C. Snc** assume gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa:

1. obbligo di mantenere in essere l'attività di deposito, movimentazione e macinazione di rifiuti inerti e terre, denominati rifiuti speciali non pericolosi, quali ad es. laterizi e conglomerati di cemento armato provenienti da demolizioni, terre e rocce da scavo, conglomerati bituminosi provenienti da demolizioni edili e stradali, nell'area posta in località Massenzatico - Via Ferrante Bertocchi, catastalmente identificata al F. 55 - M. 14 e 301. Le tipologie dei materiali classificabili come *rifiuti* dalle vigenti norme ammessi nel centro, nonché le modalità di gestione degli stessi, sono e saranno esclusivamente quelli regolati tramite specifici procedimenti provinciali, ai sensi della Parte Quarta del D.Lgs. 152/06 "Norme in materia Ambientale" e successive modifiche e integrazioni (o di altro ente, che a norma di legge o regolamento, divenga competente ad autorizzare tali attività).
2. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre:
  - alla realizzazione, sulla base di un approfondimento progettuale da condividere con i competenti uffici comunali, di interventi di potenziamento della fascia arborea arbustiva allestita lungo il perimetro della Ditta, catastalmente individuata al F.55 - M. 14 e 301;

- a condurre l'attività in conformità alla normativa inerente la gestione e trattamento delle acque meteoriche di dilavamento dei piazzali, in funzione di "Piano di gestione delle aree impermeabili scoperte" (punto I-A2-3C della DGR 1860/06) con la previsione di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia o delle acque reflue di dilavamento, previa opportuna autorizzazione. Il soggetto attuatore si impegna, inoltre, a garantire che non sussistano rischi di contaminazione dei suoli nelle aree cortilive scoperte;
- ad acquisire l'Autorizzazione Unica specifica che comprenda la gestione rifiuti, emissioni diffuse da polveri e scarico di acque reflue (domestiche, industriali e di prima pioggia) in acque superficiali, contenente tutte le prescrizioni alle quali la Ditta si dovrà attenere ai fini dello svolgimento dell'attività di raccolta e frantumazione di rifiuti derivanti da demolizione;
- a versare il 30 % del Contributo Straordinario pari ad € 11.164,20, di cui alla delibera CC n. 258 del 20/12/2016 e che in via di prima approssimazione è stato stabilito, nella sua totalità, in un importo pari a € 37.214,00 , entro 30 giorni dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, ovvero a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso dell'avvenuta adozione della Variante.
- a versare il saldo prima della stipula dell'atto di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i secondo modalità e tempistica dell'art. 10 del presente atto di accordo;
- a garantire in ogni momento l'igiene del suolo e il decoro dell'ambiente;
- ad evitare qualsiasi danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici ed alberature di pregio, nonché delle colture agrarie circostanti;

Per quanto riguarda la tutela ambientale e sanitaria, il Soggetto attuatore si impegna a gestire il centro nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- regolare manutenzione ed irrigazione delle piante e della fascia di protezione ambientale - paesaggistica posta lungo il perimetro del deposito, con funzione di congrua schermatura visiva;
- a rispettare i limiti della Classificazione Acustica, con particolare attenzione al *Limite differenziale* in tutti i ricettori abitativi adiacenti;
- a esercitare le proprie attività istituzionali nel totale rispetto della disciplina specifica di legge e normativa;
- a rispettare le norme di legge (D.Lgs. 81/08) in tema di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro.

3. L'eventuale realizzazione degli interventi edilizi di ampliamento o nuova costruzione relativi alle attività insediate è specificatamente demandata al Piano Operativo Comunale, così come disposto all' art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio il quale riporta al comma 2 che “Possono essere programmati in sede di POC secondo quanto previsto alla lett. c) comma 6 dell'art. 5.9 del PSC, eventuali ampliamenti o nuove costruzioni per l'adeguamento dell'attività produttiva in essere, per un massimo del 30% della SC in essere (...) e comunque per non oltre 1.000 mq”.

#### **Art. 4 - Impegni del Comune**

1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, il Comune si impegna a sottoporre il presente atto di accordo e la variante urbanistica ad esso commessa al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione.

#### **Art. 5 - Tempistica dell'intervento previsto dall'atto di accordo.**

1. Il Soggetto attuatore si impegna a sottoscrivere l'accordo definitivo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i a proprie spese ed entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione delle varianti al PSC e RUE relative alla localizzazione all'interno del territorio rurale, di attività Produttive Isolate ed aree Specificamente destinate ad attività Fruitive , Ricreative, Sportive e turistiche compatibili, pena la decadenza dell'accordo.
2. In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore, quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.
3. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 6 Flessibilità dell'accordo**

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

#### **Art. 7 - Garanzie**

1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente al versamento del 30 % del Contributo straordinario pari ad € 11.164,20, entro 30 giorni dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, ovvero a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale

della Regione Emilia Romagna dell'avviso dell'avvenuta adozione della Variante consegna al Comune una fideiussione di € 26.049,80, pari al restante 70% dell'importo complessivo del Contributo Straordinario. La fideiussione deve essere rilasciata da aziende di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche ed integrazioni, in alternativa, può essere presentata polizza assicurativa che deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348. A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria.

2. Tale fideiussione viene prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 C.C.
3. In alternativa alla consegna della fideiussione di cui al comma 1, il Soggetto attuatore versa, contestualmente al versamento del 30 % del Contributo straordinario pari ad € 11.164,20, entro 30 giorni dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, alla firma del presente accordo, la somma di € 26.049,80, pari al restante 70% dell'importo complessivo del Contributo Straordinario.

#### **Art. 8 - Inadempimenti e penali**

In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi previsti agli artt. 3 e 5 entro i termini ivi stabiliti, è previsto quanto segue:

a) il mancato versamento del 30 % del Contributo straordinario entro 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso dell'adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia, comporta esclusione dall'inserimento in approvazione dello strumento e l'escussione della fideiussione prestata;

b) il mancato versamento del saldo del Contributo straordinario a seguito della definitiva approvazione della variante urbanistica in Consiglio Comunale e prima della stipula dell'atto di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i comporta decadenza dell'accordo e degli effetti della variante;

c) la mancata realizzazione degli interventi di implementazione della fascia di ambientazione di cui all'art. 3 entro 12 mesi dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante, comporta esclusione dall'inserimento dello strumento ed escussione della garanzia presentata;

d) qualora il Comune e gli Enti preposte all'esercizio delle funzioni di controllo ambientale e di carattere igienico sanitario nonché correlato alla sicurezza dei luoghi di lavoro rilevino, entro 24 mesi dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante, l'inadempimento agli obblighi previsti agli artt. 3 e 5, si applica una penale determinata in € 1.000,00 (Euro mille) per ogni mese di ritardo.

#### Art. 9 - Oneri e Spese.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

#### Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo

1. Il presente accordo è impegnativo per i Soggetti attuatori dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della approvazione del procedimento di variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale. La conferma consiliare sarà recepita tramite la sottoscrizione di accordo definitivo. Solo a decorrere da tale stipula l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. In caso di mancata approvazione da parte del Consiglio Comunale, quanto convenuto si risolverà automaticamente.

L'accordo definitivo dovrà essere stipulato, a spese del soggetti attuttore, entro **30 giorni** dalla suddetta pubblicazione sul BURER, nelle forme della scrittura privata autenticata davanti a notaio designato dalle parti, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

2. La stipula dell'accordo definitivo, se non formalizzata entro i tempi definiti al presente articolo e al precedente art. 5, decadrà automaticamente.

#### Art. 11 - Controversie

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto di accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.

3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura (**allegati**):  
Documenti allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

4. A seguito del Protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del/dei soggetto/i destinatario/i dell' interdittiva prefettizia stessa.

5. In tal caso il contenuto del presente atto di accordo dovrà essere di conseguenza rivisto.

#### **Art. 12- Privacy**

1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Per il Comune di Reggio Emilia  
Arch. Elisa Iori

(firma) ...

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Ditta Negri Remo di Ferraboschi Roberto & C. Snc

(firma) ...

---

**Comune di Reggio Emilia**

---

**SCHEMA DI ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000, DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' "REIRE SRL", FINALIZZATO ALLA LOCALIZZAZIONE IN PSC/RUE DI ATTIVITA' PRODUTTIVA ISOLATA IN AMBITO RURALE**

---

Premesso che:

- la L.R. n. 20 del 24/03/2000 *“Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”*, così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Reggio Emilia ha approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 06/04/2011, il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica entrati in vigore il 25/05/2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 77 (BURER) e successivamente sono state approvate specifiche varianti ;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, entrato in vigore il 23/04/2014 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 e successivamente è stata approvata la prima variante con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, entrata in vigore il 06/05/2015 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104;
- il PSC all’art. 5.9 comma 6.c delle NA e il RUE all’art. 4.6.5 delle NA individuano e normano gli impianti produttivi isolati in ambito rurale;
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n.257 del 20/12/2016, l’Amministrazione Comunale ha avviato la procedura per una variante al PSC ed al RUE per la razionalizzazione, nel territorio rurale, di attività produttive isolate ed aree specificamente destinate ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili, approvando i relativi Quadri Conoscitivi, Documenti Preliminari e Valsat preventive;
- con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 258 del 20/12/2016 è stata approvata la proposta di schema di determinazione del Contributo Straordinario, così come previsto dall’art. 17, comma 1, lettera g), della Legge n.164/2014 che ha modificato il DPR n.380/2001 introducendo, all’art.16 comma 4 *“Contributo per il rilascio del permesso di costruire”*, un nuovo paragrafo distinto dalla lettera d-ter) con il quale si è statuito che: *“l’incidenza degli oneri di urbanizzazione sia stabilita, tra l’altro, anche in relazione :”alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica , in deroga o con cambio di destinazione d’uso “;*
- con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 170 del 12/10/2017 si è preso atto dei lavori della Conferenza di Pianificazione ed approvato il relativo Verbale conclusivo, nonché il Fascicolo dei contributi istruttori pervenuti nell’ambito della Conferenza di Pianificazione redatto dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana che riporta la sintesi dei contributi degli Enti chiamati ad esprimersi, dando inoltre mandato al Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana di elaborare i documenti finalizzati all’adozione delle varianti al Piano Strutturale Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio in coerenza con quanto approvato;

- In virtù degli esiti definitivi della Conferenza di Pianificazione si è provveduto a richiedere alla Ditta Interessata le necessarie integrazioni tecniche, che sono state successivamente trasmesse con PG 94949 del 19/09/2017:
  - Rilievi del traffico e valutazione trasportistica
  - Valutazione impatto acustico

**Dato atto che :**

la sopra citata legge regionale n. 20/2000 e s.m.i. all'art. 18 prevede che:

1. *Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi (cfr. art. 18, comma 1°, L. R. cit.).*
2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate (cfr. art. 18, comma 2°, L. R. cit.).*
3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato (cfr. art. 18, comma 3°, L.R. cit.).*

- con Delibera di Giunta Comunale I.D n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ è stato approvato lo schema di atto di accordo finalizzato a localizzare e normare l'attività produttiva isolata in territorio agricolo della società "REIRE SRL", secondo quanto previsto dall'art. 18 L.R. 20/2000;

**Richiamato**

l'art.4 della legge regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" entrata in vigore il 01/01/2018, che prevede il regime transitorio per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, stabilendo che:

1. *"Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (Piano Urbanistico generale) stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle*

*disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti ... omissis ...;*

4. *“Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*

*a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali” ... omissis ...;*

#### Considerato che:

- che il Sig. **Galaverni Camillo**, nato in Reggio Emilia il 12 agosto 1945, residente a Reggio Emilia, via Magenta 3, CF: GLVCLL45M12H223I, in qualità di legale rappresentante della Società **REIRE Srl** (di seguito denominato “attuatore”) ha presentato in data 27/09/2016 P.G. n. 68645 richiesta di Variante al PSC e al RUE del Comune di Reggio Emilia ai fini del trasferimento della capacità edificatoria derivante da un'area classificata dalla strumentazione urbanistica vigente come “*asp2 - ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere*” con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,6 mq/mq, all'interno dell'area catastalmente identificata al Foglio 69 Particella 452 ed in parte classificata come “*Impianti produttivi isolati in territorio rurale*” di cui all'art 5.9 del Piano Strutturale Comunale e all'art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio, con contestuale ampliamento del relativo perimetro;
- le aree situate in località Cavazzoli, sono identificate all'Agenzia del Territorio del Comune di Reggio Emilia, Catasto terreni al Fg. 69, M 33,452 di superficie catastale totale di ca. mq 23.250 intestate a **REIRE Srl**, con sede legale in Reggio Emilia, via Giovanni Rinaldi 95, PIVA 02172260354;
- le aree sopraindicate sono attualmente classificate all'interno del vigente PSC come Impianti Produttivi isolati in territorio rurale (Foglio 69 - Mappali 33 e parte del Mappale 452) e come Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva di cui all'art. A-19 della L.R. 20/2000 e s.m.i;

#### Considerato inoltre :

- che è stato richiesto di poter trasferire la capacità edificatoria derivante da un'area classificata come “*asp2 - ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere*” con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,6 mq/mq e catastalmente identificata al F 43 Mappali 82 e 139, all'interno dell'area oggetto di variante classificata come “*Impianti Produttivi isolati in territorio rurale*”, con contestuale ampliamento del

relativo perimetro, catastalmente identificata al Foglio 69 Mappale 452;

- che lo strumento negoziale di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i è prodromico all'approvazione della variante agli strumenti urbanistici generali sopra descritta;
- che il ricorso allo strumento negoziale e alle successive varianti prevede :
  - ampliamento del perimetro dell'ambito attualmente classificato come *"Impianti produttivi isolati in territorio rurale"* dal vigente Piano Strutturale Comunale e dal Regolamento Urbanistico Edilizio e catastalmente individuato al Foglio 69, parte del Mappale 452, e trasferimento di capacità edificatoria da area limitrofa al suddetto ambito, identificata al F 43 Mappali 82 e 139, al fine di consentire una conformazione dell'insediamento aziendale omogenea, funzionale e compatibile con il contesto locale;
  - regolamentazione del sistema della viabilità quale opera di sostenibilità dell'intervento a servizio del quadrante territoriale e, in particolare, di Via Giovanni Rinaldi;
  - previsione della corresponsione del contributo di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR n. 380/2001, così come determinato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione I.D. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;

#### TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

in data \_\_\_\_\_, presenti i rappresentanti delle parti:

- sig. **Galaverni Camillo**, nato a Reggio Emilia il 12/08/1945 in qualità di legale rappresentante della ditta **REIRE Srl** con sede in Reggio Emilia, via Giovanni Rinaldi 95, CF 02172260354 , P. IVA 02172260354 ed iscrizione al Registro delle imprese di Reggio Emilia al n. 257809, proprietario dei terreni classificati al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 69, particelle 33 e 452 e al foglio 43 particelle 139 e 82 per una superficie catastale complessiva di ca. mq 23.250;
- **Comune di Reggio Emilia (RE)** (P.IVA/CF 00145920351), in persona del Dirigente del Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana, **Arch. Elisa Iori**, nata a Reggio Emilia il 19/01/1971 e domiciliata per la carica presso la residenza comunale, Piazza Prampolini 1, Reggio Emilia (RE), autorizzata alla firma del presente atto a seguito di delibera di Giunta Comunale di approvazione ai sensi del 3 comma dell'art.18 della LR 20/00 e ss.mm.ii dello schema di atto di accordo e dell'atto del Sindaco di Reggio Emilia del 19 maggio 2015 n. 21355 di P.G., ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. n. 267/00, nonché dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

#### Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente atto di accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Le parti danno atto che il presente Atto Accordo di cui all'art. 18 L.R 20/00 e s.m.i costituisce solo intesa preliminare. Esso verrà approvato dalla Giunta Comunale e recepito nella delibera di adozione di variante agli strumenti urbanistici generali (PSC e del RUE) e la sua efficacia definitiva è condizionata alla conferma delle sue previsioni nelle varianti di cui sopra che verranno poi approvate dal Consiglio Comunale. L'atto di accordo definitivo costituirà dunque parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accede (PSC e RUE) ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

## **Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo**

Il presente Accordo regola contenuti, interventi e modalità di utilizzazione dell'area di proprietà della Ditta **REIRE Srl** (Soggetto attuatore) avente una Superficie territoriale pari a ca. 23.250 mq , che si impegna a gestire l'area conformemente alle vigenti normative, alle prescrizioni delle autorizzazioni ambientali di settore e senza arrecare danno o pregiudizio all'ambiente. La società riconosce e condivide altresì piena libertà di effettuare la sorveglianza agli enti preposti al controllo, al fine di garantire che la gestione dell'impianto venga eseguita secondo la normativa vigente ed in base alle prescrizioni autorizzate.

## **Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore**

La Ditta **REIRE Srl** assume gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa:

- obbligo a rispettare la Distanza di Prima Approssimazione dalla linea elettrica, così come disposto dal DM 29/05/2008, in quanto all'interno del fabbricato non dovranno essere destinati luoghi con permanenza di persone superiore alle quattro ore giornaliere. La deroga di tale requisito risulterà ammissibile unicamente nel caso in cui si dimostri che i suddetti luoghi non verranno interessati da valori di campo magnetico  $\geq 3 \mu\text{T}$ , così come calcolati dal DM 29/05/2008 mediante l'acquisizione della fascia di rispetto parametrata dal gestore della rete;
- obbligo a predisporre un approfondimento relativo agli aspetti idraulici (studio di compatibilità idraulica) al fine di una valutazione delle dinamiche di evoluzione dei fenomeni di allagamento alla luce di più dettagliati rilievi, alterazioni del regime idraulico per il lotto interessato e della definizione di idonee misure compensative;
- obbligo a versare il 30 % del Contributo Straordinario pari ad € **36.922,50**, di cui alla delibera CC n. 258 del 20/12/2016 e che in via di prima approssimazione è stato stabilito, nella sua totalità, in un importo pari a € **123.075,00** , entro **30 giorni** dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, ovvero a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso dell'avvenuta adozione della Variante.
- a versare il saldo prima della stipula dell'atto di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i secondo modalità e tempistica dell'art. 10 del presente atto di accordo;

- a garantire in ogni momento l'igiene del suolo e il decoro dell'ambiente;
- ad evitare qualsiasi danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici ed alberature di pregio, nonché delle colture agrarie circostanti;

Per quanto riguarda la tutela ambientale e sanitaria, il Soggetto attuatore si impegna a gestire il centro nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- regolare manutenzione ed irrigazione delle piante e della fascia di protezione ambientale-paesaggistica posta lungo il perimetro del centro con funzione di congrua schermatura visiva;
- a rispettare i limiti della Classificazione Acustica, con particolare attenzione al *Limite differenziale* in tutti i ricettori abitativi adiacenti;
- a esercitare le proprie attività istituzionali nel totale rispetto della disciplina specifica di legge e normativa;
- a rispettare le norme di legge (D.Lgs. 81/08) in tema di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro, ed in particolare (Valutare con AUSL)

#### **Art. 4 - Impegni del Comune**

1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, il Comune si impegna a sottoporre il presente atto di accordo e la variante urbanistica ad esso commessa al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione.

#### **Art. 5 - Tempistica dell'intervento previsto dall'atto di accordo.**

1. Il Soggetto attuatore si impegna a sottoscrivere l'accordo definitivo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i a proprie spese ed entro **30** giorni dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione delle varianti al PSC e RUE relative alla Localizzazione all'interno del territorio rurale, di attività Produttive Isolate ed aree Specificamente destinate ad attività Fruttive , Ricreative, Sportive e turistiche compatibili, pena la decadenza dell'accordo.
2. In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore, quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.
3. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

## Art. 6 Flessibilità dell'accordo

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

## Art. 7 - Garanzie

1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente al versamento del **30 %** del Contributo straordinario pari ad **€ 36.922,50**, entro **30 giorni** dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, ovvero a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso dell'avvenuta adozione della Variante consegna al Comune una fideiussione di **€ 86.152,50**, pari al restante **70%** dell'importo complessivo del Contributo Straordinario. La fideiussione deve essere rilasciata da aziende di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche ed integrazioni, in alternativa, può essere presentata polizza assicurativa che deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348. A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria.
2. Tale fideiussione viene prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 C.C.
3. In alternativa alla consegna della fideiussione di cui al comma 1, il Soggetto attuatore versa, contestualmente al versamento del **30 %** del Contributo straordinario pari ad **€ 36.922,50**, entro **30 giorni** dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, alla firma del presente accordo, la somma di **€ 86.152,50**, pari al restante **70%** dell'importo complessivo del Contributo Straordinario.

## Art. 8 - Inadempimenti e penali

In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi previsti agli artt. 3 e 5 entro i termini ivi stabiliti, è previsto quanto segue:

- a) il mancato versamento del **30 %** del Contributo straordinario entro **30 giorni** dalla data di pubblicazione dell'avviso dell'adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia, comporta esclusione dall'inserimento in approvazione dello strumento e l'escussione della fideiussione prestata;
- b) il mancato versamento del saldo del Contributo straordinario a seguito della definitiva approvazione della variante urbanistica in Consiglio Comunale e prima della stipula dell'atto di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i comporta decadenza dell'accordo e degli effetti della variante;

c) qualora il Comune e gli Enti preposte all'esercizio delle funzioni di controllo ambientale e di carattere igienico sanitario nonché correlato alla sicurezza dei luoghi di lavoro rilevino, entro 24 mesi dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante, l'inadempimento agli obblighi previsti agli artt. 3 e 5, si applica una penale determinata in € 1.000,00 (Euro mille) per ogni mese di ritardo.

#### **Art. 9 - Oneri e Spese.**

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

#### **Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo**

1. Il presente accordo è impegnativo per i Soggetti attuatori dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della approvazione del procedimento di variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale. La conferma consiliare sarà recepita tramite la sottoscrizione di accordo definitivo. Solo a decorrere da tale stipula l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. In caso di mancata approvazione da parte del Consiglio Comunale, quanto convenuto si risolverà automaticamente.

L'accordo definitivo dovrà essere stipulato, a spese del soggetti attuatore, entro 30 giorni dalla suddetta pubblicazione sul BURER, nelle forme della scrittura privata autenticata davanti a notaio designato dalle parti, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

2. La stipula dell'accordo definitivo, se non formalizzata entro i tempi definiti al presente articolo e al precedente art. 5, decadrà automaticamente.

#### **Art. 11 - Controversie**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto di accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.

3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura (**allegati**):

Documenti allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

4. A seguito del Protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015, per la prevenzione dei

tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del/dei soggetto/i destinatario/i dell' interdittiva prefettizia stessa.

5. In tal caso il contenuto del presente atto di accordo dovrà essere di conseguenza rivisto.

#### **Art. 12- Privacy**

1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Per il Comune di Reggio Emilia  
Arch. Elisa Iori

(firma) ...

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Ditta REIRE Srl

(firma) ...



---

Comune di Reggio Emilia

---

ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000, DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA, LA SOCIETA' "CCFS IMMOBILIARE SPA", LA SOCIETA' "CCFS SCRL" E LA SOCIETA' "CAR SERVER SPA", FINALIZZATO ALLA LOCALIZZAZIONE IN PSC/RUE DI ATTIVITA' PRODUTTIVA ISOLATA IN AMBITO RURALE

**Premesso che:**

- la L.R. n. 20 del 24/03/2000 *“Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”*, così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Reggio Emilia ha approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 06/04/2011, il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica entrati in vigore il 25/05/2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 77 (BURER) e successivamente sono state approvate specifiche varianti ;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, entrato in vigore il 23/04/2014 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 e successivamente è stata approvata la prima variante con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, entrata in vigore il 06/05/2015 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104;
- il PSC all’art. 5.9 comma 6.c delle NA e il RUE all’art. 4.6.5 delle NA individuano e normano gli impianti produttivi isolati in ambito rurale;
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n.257 del 20/12/2016, l’Amministrazione Comunale ha avviato la procedura per una variante al PSC ed al RUE per la razionalizzazione, nel territorio rurale, di attività produttive isolate ed aree specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili, approvando i relativi Quadri Conoscitivi, Documenti Preliminari e Valsat preventive;
- con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 258 del 20/12/2016 è stata approvata la proposta di schema di determinazione del Contributo Straordinario, così come previsto dall’art. 17, comma 1, lettera g), della Legge n.164/2014 che ha modificato il DPR n.380/2001 introducendo, all’art.16 comma 4 *“Contributo per il rilascio del permesso di costruire”*, un nuovo paragrafo distinto dalla lettera d-ter) con il quale si è statuito che: *“l’incidenza degli oneri di urbanizzazione sia stabilita, tra l’altro, anche in relazione :”alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica , in deroga o con cambio di destinazione d’uso “;*
- con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 170 del 12/10/2017 si è preso atto dei lavori della Conferenza di Pianificazione ed approvato il relativo Verbale conclusivo, nonché il Fascicolo dei contributi istruttori pervenuti nell’ambito della Conferenza di Pianificazione redatto dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana che riporta la sintesi dei contributi degli Enti chiamati ad esprimersi, dando inoltre mandato al Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana di elaborare i documenti

finalizzati all'adozione delle varianti al Piano Strutturale Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio in coerenza con quanto approvato;

- In virtù degli esiti definitivi della Conferenza di Pianificazione si è provveduto a richiedere alla Ditta Interessata le necessarie integrazioni tecniche, che sono state successivamente trasmesse con PG 92634 del 14/09/2017:
  - Proposta di intervento di rinaturazione compensativa;
  - Progetto di mitigazione
  - Valutazione impatto acustico

#### Dato atto che :

- la sopra citata legge regionale n. 20/2000 e s.m.i. all'art. 18 prevede che:

1. *Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi (cfr. art. 18, comma 1°, L. R. cit.).*

2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate (cfr. art. 18, comma 2°, L. R. cit.).*

3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato (cfr. art. 18, comma 3°, L.R. cit.).*

- con Delibera di Giunta Comunale I.D n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di atto di accordo finalizzato a localizzare e normare l'attività produttiva isolata in territorio agricolo delle società CCFS IMMOBILIARE SPA, "CCFS SCRL" e "CAR SERVER SPA", secondo quanto previsto dall'art. 18 L.R. 20/2000;

#### Richiamato

l'art.4 della legge regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" entrata in vigore il 01/01/2018, che prevede il regime transitorio per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, stabilendo che:

1. *"Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (Piano Urbanistico generale) stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti*

*PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti ... omissis ...;*

*4. "Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*

*a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali" ... omissis ...;*

**Considerato che:**

- la sig.ra **Bigi Laura**, nata a Gualteri (RE) il 23/09/1954, residente a Gualtieri (RE), via Mazzacurati n. 7, CF: BGI LRA 54P63 E232Q, in qualità di legale rappresentante della Società **CCFS Immobiliare Spa** (proprietario), il sig. **Fontanesi Fausto**, nato a Reggio Emilia il 16/01/1961, residente a Quattro Castella (RE), via Togliatti n. 22/6, in qualità di legale rappresentante della Società **CCFS Srl** (proprietario), ed il Sig. **Orlandini Giovanni**, nato a Cadelbosco Sopra il 28/06/1957, residente a Reggio Emilia, via Foglia n. 1, in qualità di legale rappresentante della Società **Car Server Spa** (attuatore) hanno presentato al Comune di Reggio Emilia in data 29/11/2016 P.G. n. 88036 richiesta di inserimento all'interno del PSC e al RUE della propria attività produttiva consistente in deposito di automobili marcianti all'aperto ai fini della localizzazione, all'interno del territorio rurale, di impianti produttivi isolati in territorio rurale di cui all'art 5.9 del Piano Strutturale Comunale e all'art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio;
- la sig.ra **Bigi Laura**, nata a Gualteri (RE) il 23/09/1954, residente a Gualtieri (RE), via Mazzacurati n. 7, CF: BGI LRA 54P63 E232Q, in qualità di legale rappresentante della Società **CCFS Immobiliare Spa** ha presentato inoltre formale richiesta di acquisto di aree al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, ed in particolare dei terreni censiti al F. 63, M. 56 (parte), 57 e 69 (parte);
- le aree situate in località Cella, sono identificate all'Agenzia del Territorio del Comune di Reggio Emilia , Catasto terreni al Foglio 63, Mappali 55, 56, 57, 69, 164, 165, 166 e al Foglio 66 Mappali 50 e 336, di superficie catastale totale di ca. mq 31967 intestate e/o in corso di intestazione a **CCFS Immobiliare Spa**, con sede legale in Reggio Emilia, via Ruini n. 74/D, P. IVA 01592520363 e Reg. Imprese n. ... ed a **CCFS Srl**, con sede legale in Reggio Emilia, via Ruini n. 74/D, P. IVA 00134350354 e Reg. Imprese n. ...;

- le aree sopraindicate sono attualmente classificate dal vigente PSC come Ambiti Agricoli Periurbani di cui all'art. A-20 della L.R. 20/2000 e s.m.i;
- l'attività esercitata all'interno delle suddette aree era disciplinata da pregressa Autorizzazione Temporanea Convenzionata rilasciata da parte del Comune ai sensi dell'art. 87 del previgente Piano Regolatore Generale 2001 e finalizzata al deposito di materiali edili, containers contenenti gomme da autotrasporto, nonché automobili marcianti.

**Considerato inoltre :**

- che lo strumento negoziale di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i è prodromico all'approvazione della variante agli strumenti urbanistici generali avente per oggetto il riconoscimento delle aree sopraccitate come *“impianti produttivi isolati in territorio rurale”* così come previsto dall'art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio;
- che il ricorso allo strumento negoziale e alle successive varianti prevede :
  - inserimento all'interno del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio dell'area indicata in premessa in virtù della conformazione dell'attività insediata che utilizza l'area individuata come luogo di deposito di vetture aziendali a servizio della società che si occupa del noleggio di vetture e di gestione dei servizi della mobilità a servizio delle imprese e delle realtà locali;
  - potenziamento a carico del soggetto attuatore del sistema vegetazionale e paesaggistico in relazione al conteso nel quale si inserisce;
  - intervento di rinaturazione compensativa a carico del soggetto attuatore entro un'area rilevante della rete ecologica, localizzata nel Comune di Reggio Emilia ed identificata al F. 66 M. 51, di estensione pari a ca. mq 32.000, come successivamente specificato;
  - previsione della corresponsione del contributo di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR n. 380/2001, così come determinato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione I.D. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;
  - miglioramento del sistema della viabilità quale opera di sostenibilità dell'intervento.

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

in data \_\_\_\_\_, presenti i rappresentanti delle parti:

- sig.ra **Bigi Laura**, nata a Gualteri (RE) il 23/09/1954, residente a Gualtieri (RE), via Mazzacurati n. 7, CF: BGI LRA 54P63 E232Q, in qualità di legale rappresentante della Società **CCFS Immobiliare Spa**, con sede legale in Reggio Emilia, via Ruini n. 74/D, P. IVA

01592520363 e Reg. Imprese n. ... e sig. **Fontanesi Fausto**, nato a Reggio Emilia il 16/01/1961, residente a Quattro Castella (RE), via Togliatti n. 22/6, in qualità di legale rappresentante della Società **CCFS Srl**, con sede legale in Reggio Emilia, via Ruini n. 74/D, P. IVA 00134350354 e Reg. Imprese n. ... proprietari e/o acquirenti dei terreni classificati al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 63, Mappali 55, 56, 57, 69, 164, 165, 166 e al Foglio 66 Mappali 50 e 336, di superficie catastale totale di ca. mq 31967;

- Sig. **Orlandini Giovanni**, nato a Cadelbosco Sopra il 28/06/1957, residente a Reggio Emilia, via Foglia n. 1, in qualità di legale rappresentante della Società **Car Server Spa**, conduttore ed attuatore;
- **Comune di Reggio Emilia (RE)** (P.IVA/CF 00145920351), in persona del Dirigente del Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana, **Arch. Elisa Iori**, nata a Reggio Emilia il 19/01/1971 e domiciliata per la carica presso la residenza comunale, Piazza Prampolini 1, Reggio Emilia (RE), autorizzata alla firma del presente atto a seguito di delibera di Giunta Comunale di approvazione ai sensi del 3 comma dell'art.18 della LR 20/00 e ss.mm.ii dello schema di atto di accordo e dell'atto del Sindaco di Reggio Emilia del 19 maggio 2015 n. 21355 di P.G., ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. n. 267/00, nonché dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

#### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente atto di accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Le parti danno atto che il presente Atto Accordo di cui all'art. 18 L.R 20/00 e s.m.i costituisce solo intesa preliminare. Esso verrà approvato dalla Giunta Comunale e recepito nella delibera di adozione di variante agli strumenti urbanistici generali (PSC e del RUE) e la sua efficacia definitiva è condizionata alla conferma delle sue previsioni nelle varianti di cui sopra che verranno poi approvate dal Consiglio Comunale. L'atto di accordo definitivo costituirà dunque parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accede (PSC e RUE) ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

#### **Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo**

Il presente Schema di Atto di Accordo regola contenuti, interventi e modalità di utilizzazione dell'area di proprietà delle Ditte **CCFS Immobiliare Spa** e **CCFS Srl** avente una Superficie territoriale pari a ca. 31.967 mq, da parte di **Car Server Spa** (soggetto attuatore) che si impegna a gestire il deposito conformemente alle vigenti normative, alle prescrizioni delle autorizzazioni ambientali di settore e senza arrecare danno o pregiudizio all'ambiente. La società riconosce e condivide altresì piena libertà di effettuare la sorveglianza agli enti preposti al controllo, al fine di garantire che la gestione dell'impianto venga eseguita secondo la normativa vigente ed in base alle prescrizioni autorizzate.

#### **Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore**

Il Soggetto attuatore assume i seguenti obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa:

1. obbligo di mantenere in essere l'attività di gestione di deposito di veicoli circolanti nell'area posta in via Gian Battista Vico, identificata catastalmente al Foglio 63, Mappali 55, 56, 57, 69, 164, 165, 166 e al Foglio. 66 Mappali 50 e 336. Non sono ammessi nel deposito materiali e attrezzature che possano classificarsi "rifiuto", ovvero a stoccaggio di auto non circolanti.
2. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre a:
  - realizzare, sulla base di un approfondimento progettuale da condividere con i competenti uffici comunali, ai fini di un'ottimizzazione dell'inserimento paesaggistico - ambientale, una fascia verde adeguatamente allestita con impianti arborei-arbustivi di specie autoctone con struttura vegetale plurispecifica, sesto di impianto irregolare e sviluppo verticale pluristratificato, evitando soluzioni costituite da siepi o filari monospecifiche e monofilari ad andamento rettilineo, lungo il perimetro delle aree all'interno della quale è localizzata l'attività, catastalmente individuata al Foglio 63, Mappali 55, 56, 57, 69, 164, 165, 166 e al Foglio. 66 Mappali 50 e 336, entro **12 mesi** dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante;
  - realizzare, sulla base di un approfondimento progettuale da condividere con i competenti uffici comunali, apposito intervento di rinaturazione compensativa entro un'area rilevante della rete ecologica, localizzata nel Comune di Reggio Emilia ed identificata al F 66 M 51, di estensione pari a ca. 32.000 mq, come evidenziata nell'allegato al presente atto di accordo, ovvero con superficie pari a quella consumata in virtù dell'interferenza dell'ambito con la localizzazione di "*Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale*" individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (art. 42), nonché con aree ed elementi di sensibilità prioritaria per la Rete Ecologica polivalente Provinciale (gangli ecologici planiziali e corridoi primari planiziali), recepita all'interno della rete ecologica comunale (elaborato P9 del Piano Strutturale Comunale approvato con DCC PG . n. 5167/70 del 06/04/2011). Tale intervento dovrà essere realizzato entro **24 mesi** dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante;
  - a versare il **30 %** del Contributo straordinario pari ad **€ 15.767,55**, di cui alla delibera GC n. 258 del 20/12/2016 e che in via di prima approssimazione è stato stabilito, nella sua totalità, in un importo pari a **52.558,50 €**, entro **30 giorni** dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, ovvero a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso dell'avvenuta adozione della Variante.
  - a versare il saldo prima della stipula definitiva dell'atto di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i secondo modalità e tempistica dell'art. 10 del presente atto di accordo;
  - a garantire in ogni momento l'igiene del suolo e il decoro dell'ambiente;

- ad evitare qualsiasi danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici ed alberature di pregio, nonché delle colture agrarie circostanti;

Per quanto riguarda la tutela ambientale e sanitaria, il Soggetto attuatore si impegna a gestire il centro nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- regolare manutenzione ed irrigazione delle piante e della fascia di protezione ambientale-paesaggistica posta lungo il perimetro del deposito, con funzione di congrua schermatura visiva;
- a non ammettere in deposito auto non circolanti in quanto i veicoli fuori uso vengono classificati come rifiuti e devono essere gestiti ai sensi del D. Lgs 209/2003;
- a condurre l'attività in conformità alla normativa inerente la gestione e trattamento delle acque meteoriche di dilavamento dei piazzali, in funzione di "Piano di gestione delle aree impermeabili scoperte" (punto I-A2-3C della DGR 1860/06) con la previsione di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia o delle acque reflue di dilavamento, previa opportuna autorizzazione. Il soggetto attuatore si impegna, inoltre, a garantire che non sussistano rischi di contaminazione dei suoli nelle aree cortilive scoperte;
- a rispettare i limiti della Classificazione Acustica, con particolare attenzione al *Limite differenziale* in tutti i ricettori abitativi adiacenti;
- a esercitare le proprie attività istituzionali nel totale rispetto della disciplina specifica di legge e normativa;
- a rispettare le norme di legge (D.Lgs. 81/08) in tema di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro.

3. L'eventuale realizzazione degli interventi edilizi di ampliamento o nuova costruzione relativi alle attività insediate è specificatamente demandata al Piano Operativo Comunale, così come disposto all' art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio il quale riporta al **comma 2** che "Possono essere programmati in sede di POC secondo quanto previsto alla lett. c) comma 6 dell'art. 5.9 del PSC, eventuali ampliamenti o nuove costruzioni per l'adeguamento dell'attività produttiva in essere, per un massimo del 30% della SC in essere (...) e comunque per non oltre 1.000 mq".

#### Art. 4 - Impegni del Comune

1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, il Comune si impegna a sottoporre il presente atto di accordo e la variante urbanistica ad esso commessa al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione.

#### **Art. 5 - Tempistica dell'intervento previsto dall'atto di accordo.**

1. Il Soggetto attuatore si impegna a sottoscrivere l'accordo definitivo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i a proprie spese ed entro **30** giorni dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione delle varianti al PSC e RUE relative alla localizzazione all'interno del territorio rurale, di attività produttive isolate ed aree Specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili, pena la decadenza dell'accordo.
2. In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore, quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.
3. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 6 Flessibilità dell'accordo**

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

#### **Art. 7 - Garanzie**

1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente al versamento del **30 %** del Contributo straordinario pari ad **€ 15.767,55**, entro **30** giorni dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, ovvero a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso dell'avvenuta adozione della Variante consegna al Comune una fideiussione di **€ 36.790,95**, pari al restante **70%** dell'importo complessivo del Contributo Straordinario. La fideiussione deve essere rilasciata da aziende di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche ed integrazioni, in alternativa, può essere presentata polizza assicurativa che deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348. A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria.
2. Tale fideiussione viene prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 C.C.
3. In alternativa alla consegna della fideiussione di cui al comma 1, il Soggetto attuatore versa, contestualmente al versamento del **30 %** del Contributo straordinario pari ad **€ 15.767,55**,

entro **30 giorni** dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, alla firma del presente accordo, la somma di **€ 36.790,95**, pari al restante **70%** dell'importo complessivo del Contributo Straordinario.

#### **Art. 8 - Inadempimenti e penali**

In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi previsti agli artt. 3 e 5 entro i termini ivi stabiliti, è previsto quanto segue:

a) il mancato versamento del **30 %** del Contributo straordinario entro **30 giorni** dalla data di pubblicazione dell'avviso dell'adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia, comporta esclusione dall'inserimento in approvazione dello strumento e l'escussione della fideiussione prestata;

b) il mancato versamento del saldo del Contributo straordinario a seguito della definitiva approvazione della variante urbanistica in Consiglio Comunale e prima della stipula dell'atto di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i comporta decadenza dell'accordo e degli effetti della variante;

c) la mancata realizzazione delle opere di rinaturazione compensativa e di implementazione della fascia di ambientazione di cui all'art. 3 entro rispettivamente di **24 e 12 mesi** dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante, comporta l'applicazione di una penale determinata in **€ 1.000,00** (Euro mille) per ogni mese di ritardo.

d) qualora il Comune e gli Enti preposte all'esercizio delle funzioni di controllo ambientale e di carattere igienico sanitario nonché correlato alla sicurezza dei luoghi di lavoro rilevino, entro **24 mesi** dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante l'inadempimento agli obblighi previsti agli artt. 3 e 5, si applica una penale determinata in **€ 1.000,00** (Euro mille) per ogni mese di ritardo.

#### **Art. 9 - Oneri e Spese.**

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

#### **Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo**

1. Il presente accordo è impegnativo per i Soggetti attuatori dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della approvazione del procedimento di variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale. La conferma consiliare sarà recepita tramite la sottoscrizione di accordo definitivo. Solo a decorrere da tale stipula l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. In caso di mancata approvazione da parte del Consiglio Comunale, quanto convenuto si risolverà automaticamente.

L'accordo definitivo dovrà essere stipulato, a spese del soggetti attuatore, entro **30 giorni** dalla suddetta pubblicazione sul BURER, nelle forme della scrittura privata autenticata davanti a notaio designato dalle parti, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

2. La stipula dell'accordo definitivo, se non formalizzata entro i tempi definiti al presente articolo e al precedente art. 5, decadrà automaticamente.

#### **Art. 11 - Controversie**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto di accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.

3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura (**allegati**):  
Documenti allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

4. A seguito del Protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del/dei soggetto/i destinatario/i dell'interdittiva prefettizia stessa.

5. In tal caso il contenuto del presente atto di accordo dovrà essere di conseguenza rivisto.

#### **Art. 12- Privacy**

1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Per il Comune di Reggio Emilia

Arch. Elisa Iori

(firma) ...

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Società CCFS Immobiliare Spa

(firma) ...

Per la Società CCFS Srl

(firma) ...

Per la Ditta Car Server Spa

(firma) ...

---

**Comune di Reggio Emilia**

---

**SCHEMA DI ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000, DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA, IL SIG. CATELLANI IVANO E LA SOCIETA' AERO CLUB VOLOVELISTICO TRICOLORE, FINALIZZATO ALLA LOCALIZZAZIONE IN PSC/RUE DI AREA SPECIFICAMENTE DESTINATA AD ATTIVITA' FRUITIVE, RICREATIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI.**

---

Premesso che:

- la L.R. n. 20 del 24/03/2000 *“Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”*, così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Reggio Emilia ha approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 06/04/2011, il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica entrati in vigore il 25/05/2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 77 (BURER) e successivamente sono state approvate specifiche varianti ;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, entrato in vigore il 23/04/2014 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 e successivamente è stata approvata la prima variante con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, entrata in vigore il 06/05/2015 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104;
- il PSC all’art. 5.9 comma 6.d delle NA e il RUE all’art. 4.6.6 delle NA individuano e normano le *“Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, socio - assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili”*;
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n.257 del 20/12/2016, l’Amministrazione Comunale ha avviato la procedura per una variante al PSC ed al RUE per la razionalizzazione, nel territorio rurale, di attività produttive isolate ed aree specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili, approvando i relativi Quadri Conoscitivi, Documenti Preliminari e Valsat preventive;
- con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 258 del 20/12/2016 è stata approvata la proposta di schema di determinazione del Contributo Straordinario, così come previsto dall’art. 17, comma 1, lettera g), della Legge n.164/2014 che ha modificato il DPR n.380/2001 introducendo, all’art.16 comma 4 *“Contributo per il rilascio del permesso di costruire”*, un nuovo paragrafo distinto dalla lettera d-ter) con il quale si è statuito che: *“l’incidenza degli oneri di urbanizzazione sia stabilita, tra l’altro, anche in relazione :”alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica , in deroga o con cambio di destinazione d’uso “*;
- con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 170 del 12/10/2017 si è preso atto dei lavori della Conferenza di Pianificazione ed approvato il relativo Verbale conclusivo, nonché il Fascicolo dei contributi istruttori pervenuti nell’ambito della Conferenza di Pianificazione redatto dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana che riporta la sintesi dei contributi degli Enti chiamati ad esprimersi, dando inoltre mandato al Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana di elaborare i documenti

finalizzati all'adozione delle varianti al Piano Strutturale Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio in coerenza con quanto approvato;

- In virtù degli esiti definitivi della Conferenza di Pianificazione si è provveduto a richiedere alla Ditta Interessata le necessarie integrazioni tecniche, che sono state successivamente trasmesse con PG 1137107 del 28/12/2017:
  - Valutazione impatto acustico

**Dato atto che :**

la sopra citata legge regionale n. 20/2000 e s.m.i. all'art. 18 prevede che:

1. *Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determina re talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi (cfr. art. 18, comma 1°, L. R. cit.).*
2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate (cfr. art. 18, comma 2°, L. R. cit.).*
3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato (cfr. art. 18, comma 3°, L.R. cit.).*

- con Delibera di Giunta Comunale I.D n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di atto di accordo finalizzato a localizzare e normare l'attività "Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, socio - assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili" della società "AERO CLUB VOLOVELISTICO TRICOLORE", secondo quanto previsto dall'art. 18 L.R. 20/2000;

**Richiamato**

l'art.4 della legge regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" entrata in vigore il 01/01/2018, che prevede il regime transitorio per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, stabilendo che:

1. *"Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (Piano Urbanistico generale) stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del*

*decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti ... omissis ...;*

*4. "Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*

*a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali" ... omissis ...;*

**Considerato che:**

- il Sig. **Catellani Ivano** (proprietario), nato a Reggio Emilia il 27/06/1957, residente a Reggio Emilia via Pasteur n. 121, CF: CTLVNI57H27H223Y, ed il Sig. **Bondavalli Gianluca**, nato a Reggio Emilia il 21/08/1965, residente a Reggio Emilia via Fermi n. 61, CF: BNDGLC65M21H223P, in qualità di legale rappresentante dell'**Associazione Sportiva Dilettantistica Aero Club Volovelistico Tricolore** (soggetto conduttore, di seguito denominato "attuatore") hanno presentato in data 26/05/2016 - P.G. n. 36718 richiesta di inserimento all'interno del PSC e del RUE del Comune di Reggio Emilia della propria attività finalizzata all'utilizzo dell'area come campo prova - aviosuperficie e deposito per il rimessaggio di aeromobili all'interno del territorio rurale, di "*Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, socio - assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili*" di cui all'art 5.9 del Piano Strutturale Comunale e all'art. 4.6.6 del Regolamento Urbanistico Edilizio;
- le aree situate in località Castellazzo - Via Tresinaro sono identificate all'Agenzia del Territorio del Comune di Reggio Emilia - Catasto terreni al Foglio 199, Mappali 15 (parte) e 160, per una superficie catastale totale di mq 38.700 intestate a Catellani Ivano, nato a Reggio Emilia il 27/06/1957, residente a Reggio Emilia via Pasteur n. 121, CF: CTLVNI57H27H223Y;
- le aree sopraindicate sono attualmente classificate all'interno del vigente PSC come Ambito Agricolo ad Alta Vocazione Produttiva Agricola di cui all'art. A - 20 della L.R. 20/2000 e s.m.i;
- l'attività esercitata all'interno delle suddette aree era disciplinata da pregressa Autorizzazione Temporanea Convenzionata rilasciata da parte del Comune ai sensi dell'art. 87 del previgente Piano Regolatore Generale 2001 e finalizzata all'utilizzo dell'area come campo prova - aviosuperficie e deposito per il rimessaggio di aeromobili.

**Considerato inoltre:**

- che lo strumento negoziale di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i è prodromico all'approvazione della variante agli strumenti urbanistici generali avente per oggetto il riconoscimento delle aree sopracitate come *“Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, socio - assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili”* così come previsto dall'art. 4.6.6 del Regolamento Urbanistico Edilizio;
- che il ricorso allo strumento negoziale e alle successive varianti prevede :
  - inserimento all'interno del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio in virtù della conformazione dell'attività insediata che utilizza l'area individuata come luogo di aggregazione ai fini sportivi dilettantistici nell'ambito del territorio comunale con richiami a livello sovracomunale;
  - ulteriore valorizzazione del contesto agricolo e del quadrante territoriale in virtù del riconoscimento dell'area all'interno della strumentazione urbanistica comunale;
  - previsione della corresponsione del contributo di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR n. 380/2001, così come determinato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione I.D. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

in data \_\_\_\_\_, presenti i rappresentanti delle parti:

- **Sig. Catellani Ivano** (proprietario), nato a Reggio Emilia il 27/06/1957 in qualità di proprietario dei terreni classificati al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 199, Mappali 15 (parte) e 160 per una superficie catastale complessiva di circa mq 38.700;
- **Sig. Bondavalli Gianluca**, nato a Reggio Emilia il 21/08/1965 in qualità di legale rappresentante della associazione **Aero Club Volovelistico tricolore** con sede in via Fermi n. 61 a Reggio Emilia, P. IVA 91107430356, affittuario e conduttore dei terreni classificati al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio ..., particelle ... per una superficie catastale complessiva di circa mq 38.700;
- **Comune di Reggio Emilia (RE)** (P.IVA/CF 00145920351), in persona del Dirigente del Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana, **Arch. Elisa Iori**, nata a Reggio Emilia il 19/01/1971 e domiciliata per la carica presso la residenza comunale, Piazza Prampolini 1, Reggio Emilia (RE), autorizzata alla firma del presente atto a seguito di delibera di Giunta Comunale di approvazione ai sensi del 3 comma dell'art.18 della LR 20/00 e ss.mm.ii dello schema di atto di accordo e dell'atto del Sindaco di Reggio Emilia del 19 maggio 2015 n. 21355 di P.G., ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. n. 267/00, nonché dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

## Art. 1 - Premesse

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente atto di accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

Le parti danno atto che il presente Atto Accordo di cui all'art. 18 L.R. 20/00 e ss.mm.ii costituisce solo intesa preliminare. Esso verrà approvato dalla Giunta Comunale e recepito nella delibera di adozione di variante agli strumenti urbanistici generali (PSC e del RUE) e la sua efficacia definitiva è condizionata alla conferma delle sue previsioni nelle varianti di cui sopra che verranno poi approvate dal Consiglio Comunale. L'atto di accordo definitivo costituirà dunque parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accede (PSC e RUE) ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

## Art. 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

Il presente Accordo regola contenuti, interventi e modalità di utilizzazione dell'area di proprietà di **Catellani Ivano** e in conduzione all'**Associazione Sportiva Dilettantistica Aero Club Volovelistico Tricolore** (soggetto attuatore) avente una Superficie territoriale pari a 38.700 mq, che si impegna a gestire l'aviosuperficie conformemente alle vigenti normative, alle prescrizioni delle autorizzazioni ambientali di settore e senza arrecare danno o pregiudizio all'ambiente. La società riconosce e condivide altresì piena libertà di effettuare la sorveglianza agli enti preposti al controllo, al fine di garantire che la gestione dell'impianto venga eseguita secondo la normativa vigente ed in base alle prescrizioni autorizzate.

## Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore

L' **Associazione Sportiva Dilettantistica Aero Club Volovelistico Tricolore** assume gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa:

1. obbligo di mantenere in essere l'attività di campo prova utilizzabile come aviosuperficie su terreno con fondo erboso e un deposito per rimessaggio di aeromobili nell'area posta in località Castellazzo - Via Tresinaro, catastalmente identificata al F. 199 - M. 15 (parte) e 160.
2. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre:
  - alla regolarizzazione in merito all'Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche (D.Lgs. 152/2006 - Delibera della Giunta Regionale Emilia Romagna n. 1053/03 );
  - a versare il 30 % del Contributo Straordinario pari ad € 2.520,00, di cui alla delibera CC n. 258 del 20/12/2016 e che in via di prima approssimazione è stato stabilito, nella sua totalità, in un importo pari a € 8.400,00, entro 30 giorni dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, ovvero a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso dell'avvenuta adozione della Variante.

- a versare il saldo prima della stipula dell'atto di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i secondo modalità e tempistica dell'art. 10 del presente atto di accordo;

Per quanto riguarda la tutela ambientale e sanitaria, il Soggetto attuatore si impegna a gestire il centro nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a non realizzare opere edilizie o edifici, pavimentazioni e recinzioni che non abbiano carattere precario;
- ad utilizzare come accesso e parcheggio la striscia di terreno sul lato ovest a fondo erboso della larghezza di mt. 8,00
- a non asfaltare la striscia di terreno utilizzabile come accesso;
- a mettere a dimora siepi e/o filari al fine di una opportuna mitigazione delle infrastrutture;
- ad utilizzare l'area esclusivamente come aviosuperficie ai sensi del DM 10 marzo 1988 e della Legge n. 518/68;
- a esercitare le proprie attività istituzionali nel totale rispetto della disciplina specifica di legge e normativa;
- a garantire in ogni momento l'igiene del suolo e il decoro dell'ambiente;
- ad evitare qualsiasi danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici ed alberature di pregio, nonché delle colture agrarie circostanti;
- a non depositare materiali che possano essere classificati come "rifiuto" ai sensi del D.Lgs 22/97 e ss.mm.ii;

3. L'eventuale realizzazione di nuove attrezzature è specificatamente demandata al Piano Operativo Comunale, così come disposto all' art. 4.6.6 del Regolamento Urbanistico Edilizio.

#### **Art. 4 - Impegni del Comune**

1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto attuatore, il Comune si impegna a sottoporre il presente atto di accordo e la variante urbanistica ad esso commessa al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione.

#### **Art. 5 - Tempistica dell'intervento previsto dall'atto di accordo.**

1. Il Soggetto attuatore si impegna a sottoscrivere l'accordo definitivo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i a proprie spese ed entro **30 giorni** dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione delle varianti al PSC e RUE relative alla localizzazione all'interno del territorio rurale, di attività Produttive Isolate ed aree Specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili, pena la decadenza dell'accordo.

2. In caso di mancato rispetto di uno dei precedenti impegni, qualora non sussistano motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del Soggetto attuatore, quali ad esempio l'insorgenza di una procedura concordataria, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine a eventuali modifiche, il Comune potrà procedere all'applicazione dei provvedimenti e delle penali di cui al successivo art. 8.
3. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 6 Flessibilità dell'accordo**

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

#### **Art. 7 - Garanzie**

1. A garanzia degli impegni riportati nei precedenti articoli, il Soggetto attuatore, contestualmente al versamento del **30 %** del Contributo straordinario pari ad **€ 2.520,00**, entro **30 giorni** dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, ovvero a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso dell'avvenuta adozione della Variante consegna al Comune una fideiussione di **€ 5.880,00**, pari al restante **70%** dell'importo complessivo del Contributo Straordinario. La fideiussione deve essere rilasciata da aziende di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche ed integrazioni, in alternativa, può essere presentata polizza assicurativa che deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348. A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria.
2. Tale fideiussione viene prestata con formale rinuncia della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e in deroga all'art. 1957 C.C.
3. In alternativa alla consegna della fideiussione di cui al comma 1, il Soggetto attuatore versa, contestualmente al versamento del **30 %** del Contributo straordinario pari ad **€ 2.520,00**, entro **30 giorni** dalla data di adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio, alla firma del presente accordo, la somma di **€ 5.880,00**, pari al restante **70%** dell'importo complessivo del Contributo Straordinario.

#### **Art. 8 - Inadempimenti e penali**

In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore agli obblighi previsti agli artt. 3 e 5 entro i termini ivi stabiliti, è previsto quanto segue:

a) il mancato versamento del 30 % del Contributo straordinario entro 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso dell'adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia, comporta esclusione dall'inserimento in approvazione dello strumento e l'escussione della fideiussione prestata;

b) il mancato versamento del saldo del Contributo straordinario a seguito della definitiva approvazione della variante urbanistica in Consiglio Comunale e prima della stipula dell'atto di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i comporta decadenza dell'accordo e degli effetti della variante;

c) qualora il Comune e gli Enti preposte all'esercizio delle funzioni di controllo ambientale e di carattere igienico sanitario nonché correlato alla sicurezza dei luoghi di lavoro rilevino, entro 24 mesi dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia dell'avviso dell'avvenuta approvazione della Variante, l'inadempimento agli obblighi previsti agli artt. 3 e 5, si applica una penale determinata in € 1.000,00 (Euro mille) per ogni mese di ritardo.

#### **Art. 9 - Oneri e Spese.**

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse ai suddetti atti di stipula sono a carico del Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, che invocano a loro favore i benefici fiscali vigenti.

#### **Art. 10 - Efficacia dell'Atto di Accordo**

1. Il presente accordo è impegnativo per i Soggetti attuatori dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della approvazione del procedimento di variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale. La conferma consiliare sarà recepita tramite la sottoscrizione di accordo definitivo. Solo a decorrere da tale stipula l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. In caso di mancata approvazione da parte del Consiglio Comunale, quanto convenuto si risolverà automaticamente.

L'accordo definitivo dovrà essere stipulato, a spese del soggetti attuttore, entro 30 giorni dalla suddetta pubblicazione sul BURER, nelle forme della scrittura privata autenticata davanti a notaio designato dalle parti, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

2. La stipula dell'accordo definitivo, se non formalizzata entro i tempi definiti al presente articolo e al precedente art. 5, decadrà automaticamente.

#### **Art. 11 - Controversie**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto di accordo, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Foro di Reggio Emilia.

3. Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati richiamati, di volta in volta, nel presente atto con la seguente dicitura (**allegati**):

Documenti allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

4. A seguito del Protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del/dei soggetto/i destinatario/i dell'interdittiva prefettizia stessa.

5. In tal caso il contenuto del presente atto di accordo dovrà essere di conseguenza rivisto.

#### Art. 12- Privacy

1. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

2. L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Per il Comune di Reggio Emilia

Arch. Elisa Iori

(firma) ...

Il Soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute all'art. 7 e all'art. 8 del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Catellani Ivano (proprietario)

(firma) ...

Per la Aero Club Volovelistico tricolore (conduttore - soggetto attuatore)

(firma) ...

