

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEL PPC DENOMINATO ACS 1-2**

Il giorno ____ il mese ____ dell'anno 2019, in Reggio Emilia,

tra

L'arch. Elisa Iori, domiciliata per la carica presso il Comune di cui appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, codice fiscale e P. IVA 00145920351, e ciò nella Sua qualità di Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana dello stesso, a questo atto autorizzata ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, con atto del Sindaco in data 08/03/2019, PG.n.48597, fino al termine del relativo mandato;

Il Sig. Franzoni Ing. Marco, nato a Bibbiano (RE) il omissis, domiciliato per la carica in Reggio nell'Emilia presso la sede dell'Ente rappresentato, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse dell'ente "AUTOMOBILE CLUB di Reggio Emilia", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), in viale Magenta n. 1/D, codice fiscale: 00149520355;

D'ora in poi denominato "soggetto attuatore",

PREMESSO

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrambi pubblicati sul BURER n. 77 del 25/05/2011 e successive varianti;

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28/10/2013 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC), successivamente controdedotto e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale PG 9170/52 del 17/03/2014, pubblicato sul BURER del 23/04/2014;

- che detta area è classificata nelle tavole del PSC, del RUE e del POC nel seguente modo:

1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

Ambito della città storica,
ambiti della città storica di cui all'art. A-7 c.4 L.R.20/ 2000,

2) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ACS 1 e ACS 2, Centro storico di Reggio e prima espansione novecentesca,

3) PIANO OPERATIVO COMUNALE

Scheda di POC ACS 1-2

- che il soggetto attuatore ha sottoscritto in data 20/05/2014 l'atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 a ministero Notaio Dr. Giuseppe VINO (rep.99059, racc.n.7520) e relativi allegati, parte integrante del primo POC;

- che il soggetto attuatore ha presentato in data 22/05/2018, PG n. 66061, un Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) per intervenire sull'area sopraccitata;

- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte del proprietario per l'attuazione del PPC in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati;

DATO ATTO

- che il PPC è costituito dai seguenti elaborati¹:

1. Estratto degli strumenti urbanistici vigenti
 2. Stato di fatto planimetria di inquadramento e viabilità
 3. Stato di fatto rilievo piani-altimetrico, individuazione delle coordinate
 4. Stato di fatto pianta interrato e piani fuoriterra
 5. Stato di fatto sezioni e prospetti
 6. Stato di fatto planimetria sottoservizi
 7. Progetto planimetria generale di progetto
 8. Progetto piante piani tipo
 9. Progetto sezioni e prospetti
 10. Progetto visualizzazioni, render
 11. Progetto visualizzazioni, render
 12. Progetto confronto planimetria e sezioni
 13. Verifica superfici SDF/SDP
 14. Verifica volumetrie SDF/SDP
 15. Verifica della Visuale Libera
 16. Progetto del Verde SDF/SDP
 17. Regime di proprietà, estratto catastale SDF/SDP
 18. Progetto Illuminazione parcheggio
 19. Dettagli facciata Sud e Nord
 20. Dettagli sistemazione parcheggio
-
- Scheda tecnica
 - Documentazione fotografica
 - Relazione illustrativa
 - Norme di attuazione
 - Relazione Geologica
 - Relazione Archeologica
 - Relazione Ambientale
 - Valutazione acustica
 - Relazione idraulica specialistica

¹ (individuare gli elaborati che sono stati modificati a seguito di osservazioni/prescrizioni dei privati o degli Enti/autorità ambientali competenti)

- **Relazione finanziaria**
- **Rilievo del verde**
- **Bozza dello schema di convenzione**
- **Relazione illuminotecnica**

- che l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Determinazione Dirigenziale di approvazione del PPC ACS 1-2, n. RUAD del..... costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

L'intervento su tale ambito è stato programmato nel primo Piano Operativo Comunale (2014-2019) del Comune di Reggio Emilia ed è conforme ai contenuti dell'atto di accordo ex art.18 della L.R.20/2000 stipulato in data 20/05/2014 con atto Notaio dr. Giuseppe VINO (rep. n. 99059, racc. n.7520).

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato in argomento (PPC ACS 1-2), composto dagli elaborati elencati in premessa, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e accettare.

Il soggetto attuatore è proprietario dell'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento, che è censita al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 125, mapp.li 141, 142,144,149, di estensione pari a mq. 4.444;

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del PPC in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni del POC approvato e dell'Atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato sopramenzionato, che si intende integralmente richiamato.

Dati del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC)

Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti attuatori =	mq. 4.444
Superficie territoriale St in proprietà dei soggetti attuatori definita dal POC=	mq. 4.529
SC relativa allo stato esistente definita dalla scheda POC =	mq. 2.469
SC relativa allo stato esistente definita dal rilievo =	mq. 1.931
Usi previsti definita dalla scheda POC:	
funzioni di servizio e terziarie _usi b (commerciale terziario direzionale – attività di parcheggio)	
Usi previsti definiti dal PPC: funzioni residenziali, direzionali e commerciali	

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

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

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

Il soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data _____ e trascritta in data _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del PPC ACS 1-2". Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 C.C, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

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

Gli aventi causa a qualsiasi titolo del soggetto attuatore e firmatario della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di questi ultimi anche in riferimento alle verifiche antimafia.

Qualora il Comune verifichi la sussistenza di una o più cause che danno luogo alla comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del promittente acquirente, comunica al soggetto attuatore che qualora venga perfezionata la compravendita, la presente convenzione si risolverà di diritto.

ART. 5 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE ²

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

- ad assumere i seguenti costi:

- costi relativi alle operazioni catastali conseguenti al PPC;
- spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;
- costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo art. 14;
- a versare il contributo per la valorizzazione e il sostegno del piccolo commercio dei centri storici di cui al successivo art.9.

- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art. 2.

ART. 6 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La presente convenzione ha una validità di anni 10 (Dieci)³, a decorrere dalla data di approvazione del PPC con Determina Dirigenziale.

Il soggetto attuatore si impegna a richiedere il titolo abilitativo alla realizzazione della riqualificazione dell'area in oggetto, con la demolizione e ricostruzione degli edifici, la riqualificazione dell'edificio BOERI e le opere di sistemazione, piantumazione e arredo del verde di arredo del piazzale destinato a parcheggio, da realizzarsi a loro cura e spese, **entro e non oltre mesi 12** dalla stipula della presente convenzione, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 14 .

Prima della richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione degli interventi previsti, che interessano spazi urbani ed immobili rientranti nel Centro Storico di proprietà di Enti Pubblici, sarà cura del soggetto attuatore l'ottenimento di specifico nulla osta/autorizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, ai sensi del comma 1 e del comma 4, lettera g), dell'articolo 10 del decreto legislativo n. 42 del 2004. Nell'ambito dell'ottenimento di tale parere potranno essere apportate modifiche progettuali a

² (cancellare le voci che non ricorrono)

³ (in cifre ed in lettere il numero degli anni da modificare secondo la complessità del PUA / PPC, con un massimo di anni 10, ulteriormente prorogabili sulla base della normativa vigente)

ciò finalizzate, nel rispetto delle indicazioni normative della scheda di POC, del mantenimento dell'indice di visuale libera esistente nei confronti degli edifici limitrofi esistenti e della disciplina applicabile.

Per quanto attiene la tutela archeologica, l'inizio dei lavori dovrà inoltre essere sottoposto alla verifica preventiva dell'interesse archeologico, come già segnalato dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio con propria nota prot. 13575/B9 del 19/06/2018, con le modalità ivi previste.

ART. 7 - NORME GENERALI PER LE AREE E GLI IMMOBILI OGGETTO DI CESSIONE

Nel PPC denominato ACS 1-2 non sono previste:

- aree e immobili di cessione,
- cessioni gratuite di aree destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).
- la costituzione di servitù di uso pubblico in quanto non vi sono aree destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere U1)
- cessioni delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2).

ART. 8 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RISANAMENTO AMBIENTALE⁴

Prioritariamente all'inizio dei lavori delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), conseguenti alla rifunzionalizzazione dell'edificio Boeri e dei due nuovi edifici, il soggetto attuatore dovrà procedere al risanamento dei suoli e alla demolizione degli edifici esistenti, sulla base del relativo titolo abilitativo, ed in conformità degli eventuali pareri espressi dagli enti ambientali.

ART.9 - CONTRIBUTO PER IL SOSTEGNO DEL PICCOLO COMMERCIO DEI CENTRI STORICI

Il soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune il contributo per la valorizzazione e il sostegno del piccolo commercio se, in fase attuativa, verrà previsto l'uso b11.2, con le modalità di verifica di ammissibilità di cui all'art. 4.1.4 comma 2 e 4.1.6 del RUE vigente (art.26 comma 4, uso "e1.2" dell'elaborato R1 adottato). Precisamente, tale contributo sarà destinato al piccolo commercio dei centri storici, delle località minori e alla realizzazione di progetti di valorizzazione commerciale e di centri commerciali naturali o altri strumenti idonei alla qualificazione e innovazione delle piccole attività commerciali.

ART. 10 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

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

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

La superficie territoriale totale è fissata, in accordo con quanto stabilito dalla scheda norma POC, in 4.444 mq e la Superficie Complessiva massima (come da rilievo) in 1.931 mq.

Ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio P1 e P2 vengono ipotizzate le quantità di superficie utile Su riportate nelle NTA.

⁴ (tale articolato dovrà essere previsto solo in relazione a ambiti/comparti che si ritengano siano da indagare)

In sede di Permesso di Costruire saranno precisate tali quantità di Su che potranno discostarsi da quanto ipotizzato dal PPC in relazione ai criteri distributivi del fabbricato, alla definizione delle aree funzionali e della dotazione impiantistica del progetto.

In questo caso dovranno essere ri-verificate le quantità di parcheggi P1 e P2 per procedere ad una loro eventuale integrazione.

I criteri di verifica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali P1 e di tipo pubblico P2 sono riferiti alla differenza tra lo standard potenzialmente esistente calcolato sulle quantità di Su e le sue destinazioni d'uso esistenti e quelle di progetto.

Le modifiche e le precisazioni di cui sopra, non rappresentano variante al PPC e saranno realizzabili in sede di Permesso di Costruire

I limiti di edificabilità fuori terra sono inderogabili, unicamente, per quanto riguarda l'allineamento del fronte strada di Via Secchi.

Non è consentito variare l'altezza dell'edificio "Ex sede ACI" con sopraelevazioni o aggiunte di volumi, anche di tipo tecnico, in copertura.

Nella progettazione del nuovo edificio (in demolizione e ricostruzione) il fronte su Via Secchi non dovrà essere superiore al cornicione attiguo dell'edificio "Ex sede ACI" (quota di gronda più alta su Via Secchi).

In arretramento al fronte strada sarà possibile prevedere ulteriore altezza, nel rispetto comunque del criterio del mantenimento della visuale libera dell'edificio esistente, assunto come linea congiungente la base dell'edificio prospiciente e l'intersezione tra facciata e intradosso della copertura dell'edificio esistente.

Per il PPC non sono previste opere e aree di cessione, ne sono previste opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico del Soggetto attuatore.

In caso di necessità di monetizzazione di oneri di urbanizzazione (P2) potranno essere compensati con opere esterne all'area di progetto di interesse pubblico da definirsi in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Come da indicazione della scheda norma dell'ambito ACS 1-2, non sono previsti contributi per la destinazione ad Edilizia Residenziale Sociale.

Destinazioni d'uso ammesse:

L'intervento prevede principalmente funzioni di servizio e terziarie, all'interno di tali funzioni sono definite dal PPC i seguenti usi, con i quali verranno anche verificati gli standard:

d.2 Pubblici esercizi

d.3 Studi professionali e uffici in genere

In sede di Permesso di Costruire potranno essere inseriti altri usi ed in particolare:

USI RESIDENZIALI

a.1 Residenza

a.2 Residenza collettiva (non turistica)

USI TERZIARI E DIREZIONALI

d.1 Esercizi commerciali di vicinato

d.4 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

d.5.1 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli

d.11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

d.14 Attività sanitarie ed assistenziali

d.15 Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

e.1.1 Medio-piccole strutture di vendita: e.1.1A = alimentari, e.1.1NA = non alimentari

secondo le procedure indicate dal RUE vigente e con i necessari studi di impatto ambientale e di mobilità.

ART. 11 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato:

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, questi verranno corrisposti integralmente secondo le modalità previste nel titolo abilitativo alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative e vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo stesso.

ART. 12 - GARANZIE FINANZIARIE

In sede di rilascio del titolo abilitativo dell'intervento verrà depositata la fideiussione a garanzia dell'esatto pagamento del contributo di costruzione, qualora pagato ratealmente, in ottemperanza alle deliberazioni consiliari in ordine al contributo di costruzione vigenti al momento del rilascio del titolo .

Nei contratti fideiussori, deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 secondo comma del c.c. ed in deroga all'art.1957 del c.c.; l'istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta alla prima richiesta del comune con ogni eccezione rimossa in deroga all'art.1945 del C.C.

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

Il Comune si impegna contestualmente alla firma della presente convenzione, a restituire la fideiussione prestata alla stipula dell'atto di accordo ex art.18 L.R. n. 20/2000 .

ART. 13 - CESSAZIONE/ RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

La cessazione/riduzione della garanzia finanziaria di cui all'art. 12 avverrà ad avvenuto pagamento del contributo di costruzione e all'attestazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità ai sensi dell' art.23 LR 15/2013.

ART. 14 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

Il Comune applica la seguente penale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 del Codice Civile, salva la risarcibilità di ogni maggior danno:

La mancata richiesta entro i termini di cui al precedente art. 6 del titolo abilitativo previsto per la realizzazione della riqualificazione dell'area in oggetto, comporta l'applicazione di una penale di Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo fino al sesto mese; successivamente si procederà all'esclusione dell'intervento dal POC e ogni proposta relativa all'area in oggetto sarà da concordare nuovamente con l'Amministrazione Comunale.

ART. 15 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

Fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma del precedente articolo 14, in caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt.li 1453 e segg. C.C., si darà luogo alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 4 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare al soggetto attuatore una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, il soggetto attuatore autorizza fin d'ora il Comune

ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbliga a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 14, Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di mancato o ritardato pagamento del contributo di costruzione determinato in sede di rilascio del permesso di costruire.

ART. 16 - CONTROVERSIE

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

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

ART. 17 - ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi di legge.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione sono a carico dei soggetti attuatori, che invocano a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì a carico dei soggetti attuatori tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al successivo art.14-15.

Per il Comune di Reggio Emilia

(firma) _____

Per ... **AUTOMOBILE CLUB REGGIO EMILIA**
IL PRESIDENTE
Dr. Ing. Marco Franzoni
(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 negli artt. 14-15 della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.
Per ... **AUTOMOBILE CLUB REGGIO EMILIA**
IL PRESIDENTE
Dr. Ing. Marco Franzoni
(firma) _____