

ALLEGATO A

SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA IDENTIFICATO COME AMBITO DI RICOLLOCAZIONE N.102 IN VIA RINALDI

L'anno duemiladiciannove, il giornodel mese di, in Reggio Emilia,

tra

arch. ELISA IORI, nata a Reggio Emilia il 19.1.1971, 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 dall'atto del Sindaco P.G. n. 135704 – 135946 del 10.7.2019, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, con decorrenza dal 15.7.2019 fino al 31.12.2019

e

il Sig. Galaverni Camillo, nato in Reggio Emilia il 12 agosto 1945, residente a Reggio Emilia, in qualità di legale rappresentante della Società REIRE s.r.l. d'ora innanzi denominato come soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore è proprietario dell'area ricompresa all'interno degli ambiti di intervento censiti come segue :

- NCT del Comune di Reggio Emilia ai fogli 43 mapp. 82-139 e mappale 452 del foglio 69 mentre al Catasto fabbricati il mappale 33 del foglio 69.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1. PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse del provvedimento dirigenziale RUAD. n.del costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione, di un intervento di ampliamento del fabbricato produttivo attualmente esistente in Via Rinaldi sul mappale 33 del fg. 69; l'ampliamento si sviluppa sul mappale 452 e 33 (parte) identificato dal RUE come ambito 102 (scheda 6 dell'elaborato RUE R3.2) mediante Permesso di Costruire convenzionato. L'intero ambito viene ora identificato dal RUE come *"impianti produttivi isolati in territorio rurale"*.

Le parti danno atto che l'ampliamento di cui sopra è reso possibile utilizzando la capacità edificatoria di mq. 5.236 di Sc, trasferita dall'area identificata al foglio 43 mapp. 82 e 139 (ambito 102 di partenza), classificata ora Auc7 e priva di capacità edificatoria, in virtù della variante specifica al PSC e RUE di cui alla deliberazione consiliare ID n. 45 del 2019.

ART. 3. 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 dai medesimi 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 Permesso di costruire _____". 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 PDC convenzionato.

Gli aventi causa a qualsiasi titolo del soggetto attuatore e firmatario della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di quest'ultimo 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. 4. NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

Il soggetto attuatore REIRE s.r.l. come sopra generalizzato, è l'unico proprietario dell'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento, identificata al foglio 69 mapp. 33 e 452.

Il trasferimento della Sc dall'area produttiva "*asp2 – ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere*", fg. 43 mapp. 82 e 139 è avvenuta in forza della variante urbanistica di cui alla delibera consiliare ID. n. 45 dell'8.4.2019 ad oggetto "*Approvazione, a seguito dell'acquisizione dell'intesa con la Provincia di Reggio Emilia, di variante al PSC nonché variante al RUE ai fini della localizzazione, all'interno del territorio rurale, di attività produttive isolate ed aree specificamente destinate ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili adottate con deliberazione CC. ID.78/2018*" ed è attualmente disciplinata dall'art. 1.7.2 (Ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste).

La redazione del permesso di costruire convenzionato in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni di cui agli articoli 1.7.2 comma 7 e 4.6.5 delle NA del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, che prevede il trasferimento sull'area posta in via Rinaldi,

denominata ambito 102, della Sc - Superficie Complessiva prevista, da trasferire dall'ambito di partenza n.102 posto sulla medesima Via Rinaldi, pari a 5.236 mq., previa stipula di convenzione.

Il PDC convenzionato presentato in data 16.7.2019 agli atti al PG. 138343 è composto dagli elaborati elencati nel provvedimento dirigenziale RUAD n. del.... che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare.

I parametri e le specifiche progettuali del suddetto PDC disciplinato dall'art. 4.6.5. comma 3 delle NA del RUE sono le seguenti:

Superficie fondiaria complessiva dell'ambito di ricollocazione 102: mq. 10.640,00

Superficie complessiva trasferita dall'ambito Auc7: mq. 5.236

Superficie complessiva dell'intervento in progetto: mq. 4.402

SC di progetto : mq. $4.402 < 5.236,00$

Superficie complessiva residua pari a: mq. 834

$P2: 4.402,10 \times 0,10 = 440,21$ (oggetto di monetizzazione)

$P1 = 4.402,10 \times 0,25 = 1.100,52$ (ne vengono realizzati mq. 1.125,00 *pari a 45 posti auto* con una dotazione complessiva di mq. 1.125,00 (45x25).

Superficie da destinare al verde permeabile: $10.640 \times 0,20 =$ mq. 2.128

superficie destinata a verde permeabile: mq. 2.390

superficie destinata al verde: mq. 2.200

A (densità arborea)= n. alberi 22 piante ad alto fusto

Ar (densità arbustiva)= n. arbusti 88 in progetto.

Normativa funzionale:

- Usi produttivi: c1 Attività manifatturiere industriali o artigianali; c2 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, c3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi.

ART. 5. TITOLARITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI OGGETTO DI DELOCALIZZAZIONE

Si dà atto che, ai sensi e per gli effetti della legge n. 106/2011, di conversione del Decreto Sviluppo DI n. 70/2011, e successive modifiche e integrazioni, per la convenzione in oggetto non è stato necessario formalizzare alcun atto di "cessione di cubatura" per il trasferimento della potenzialità edificatoria della Sc di mq. 5.236 in ambito n.102, in quanto le aree oggetto della delocalizzazione sono tutte in piena proprietà del medesimo soggetto attuatore REIRE s.r.l.

Le parti danno atto che la superficie complessiva Sc di mq. 5.236 oggetto di variante urbanistica e derivante dall'ambito 102 (identificato al fg 43, mapp. 82 e 139), attualmente destinata dal vigente RUE come ambito urbano consolidato Auc7 privo di capacità edificatoria, di cui all'art. 4.2.3 comma 8, è stata ricollocata sull'area identificata al fg 69, mapp. 33 (parte) e 452 corrispondente all'ambito 102 di atterraggio.

Per la realizzazione della residua SC (Superficie Complessiva, Edificata o Edificabile) pari a mq. 834 il proprietario dovrà presentare autonomo titolo abilitativo edilizio secondo la normativa vigente al momento della richiesta del suddetto titolo.

ART. 6. IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Ai sensi della legislazione vigente e in ottemperanza a quanto prescritto dall'atto di accordo ex art.18 della L.R.20/2000 e s.m. stipulato in data 6.6.2019 con atto a ministero del notaio d.ssa Valentina Cosenza, rep n. 861/592, il soggetto attuatore per la realizzazione del Permesso di costruire convenzionato di cui alla richiesta in atti al P.G. n. 138343/2019, si obbliga per sé e suoi aventi causa, nei confronti del Comune:

1. a realizzare l'intervento di ampliamento richiesto rispettando le modalità previste nell'atto d'accordo stipulato, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, in data 6.6.2019 a ministero del notaio d.ssa Valentina Cosenza rep n. 861/592 e registrato a Reggio Emilia il 12.6.2019 al n. 8907 serie 1T;
2. a regolamentare il sistema di viabilità quale opera di sostenibilità dell'intervento a servizio del quadrante territoriale ed in particolare, di via Giovanni Rinaldi;
3. a gestire l'area conformemente alle vigenti normative, alle prescrizioni delle autorizzazioni ambientali di settore e senza arrecare danno o pregiudizio all'ambiente;
4. a riconoscere e concedere piena libertà di effettuare la sorveglianza agli enti preposti al controllo, al fine di garantire che la gestione degli impianti venga eseguita secondo la normativa vigente ed in base alle prescrizioni autorizzate;
5. a rispettare la distanza di prima approssimazione della linea elettrica, così come disposto dal DM 29.5.2008, in quanto all'interno del fabbricato non dovranno essere destinati luoghi con permanenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere. La deroga a tale requisito risulterà ammissibile unicamente nel caso in cui si dimostri che i suddetti luoghi verranno interessati da valori di campo magnetico > 3 mt, così come calcolati dal DM 29.5.2008 mediante l'acquisizione della fascia di rispetto parametrata dal gestore di rete.

Il titolare del Permesso di costruire convenzionato si obbliga inoltre:

- 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 gestire le attività previste dall'intervento nel rispetto delle seguenti prescrizioni, ai fini della tutela ambientale e sanitaria:
 - regolare manutenzione ed irrigazione delle piante e della fascia di protezione ambientale-paesaggistica posta lungo il perimetro con funzione di congrua schermatura visiva;
 - rispetto dei limiti della Classificazione Acustica, con particolare attenzione al *Limite differenziale* in tutti i ricettori abitativi adiacenti;
 - esercizio delle proprie attività imprenditoriali nel totale rispetto della disciplina specifica di legge e normativa;

- rispetto delle norme di legge (D. Lgs. 81/08) in tema di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro;

- a corrispondere il contributo di costruzione per il rilascio del Permesso di costruire convenzionato PG n. 138343/2019 e a prestare le necessarie garanzie finanziarie qualora richieste per il rilascio del Permesso di costruire convenzionato.

ART. 7. MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGI AD USO PUBBLICO P2

L'intervento comporta una dotazione di parcheggi pubblici di tipo P2 pari a mq. 440,21 che vengono monetizzati ai sensi del punto A3 della deliberazione consiliare ID n. 71 P.G. n. 10428 del 24.5.2002 (4.402,10 x 0,10) per un importo complessivo pari a € 51.064,36 (440,21x 116 €).

Il soggetto attuatore si impegna a corrispondere la suddetta somma a titolo di monetizzazione, in luogo della cessione e sistemazione delle aree per dotazioni territoriali (parcheggi ad uso pubblico P2), con la rateizzazione prevista dalla notifica, inviata a REIRE s.r.l. il 17.10.2019.

ART. 8. CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto integralmente, in relazione al titolo abilitativo alla costruzione in atti al P.G. n. 138343 presentato in data 16.7.2019, come dettagliatamente descritto nella notifica del 17.10.2019, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali vigenti al momento della presentazione del titolo.

ART. 9. ELEMENTI PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

L'esecuzione della costruzione edilizia avverrà in base al progetto edilizio presentato in atti al P.G. n.138343/2019 e alla normativa di RUE vigente di cui agli articoli 4.6.5. e 1.7.2. comma 7 delle Norme di attuazione.

ART. 10 VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La presente convenzione è valida fino all'adozione/approvazione di nuovi strumenti urbanistici comunali che ne modifichino la destinazione urbanistica.

ART. 11. CONTROVERSIE

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

ART. 12. INOSSERVANZA IMPEGNI

In caso di inosservanza degli impegni assunti con la presente convenzione da parte della Società stipulante, e suoi aventi causa, si applicheranno le disposizioni previste dal codice civile.

ART. 13. TRASCRIZIONE, ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dalla proprietà.

Ai fini della opponibilità ai terzi del presente atto viene richiesta la trascrizione presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari a termini di legge.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti la stipula della presente convenzione sono interamente a carico della società stipulante.