

**INTEGRAZIONE E MODIFICA DELLA CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEL PPC DENOMINATO ACS 1-2**

Il giorno ____ il mese di dell'anno, 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 Urbana dello stesso, a questo atto autorizzata ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, con atto del Sindaco P.G. n. 205694 del 10.12.2020, fino al termine del relativo mandato;

e

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 della società "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 ID 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 con deliberazione del Consiglio Comunale ID. n.34 del 24.2.2020 è stata approvata, ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., e dell'art. 4 della L.R. 24/2017, variante al R.U.E. finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. B) della L.R. 15/2013 del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE;

- che il soggetto attuatore è proprietario di un'area posta in Via Secchi ricompresa all'interno dell'ambito di intervento denominato dai vigenti strumenti urbanistici comunali (PSC, POC e RUE) come ACS 1-2, censita al Catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 125, mappali 141, 142, 149, 144 di estensione pari a mq. 4.444;

- che detta area è classificata nelle tavole del PSC, del RUE vigente 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 di cui all' Art. 26 Acs1 Centro storico e Acs2 -Art. 27 Prima espansione novecentesca

3) PIANO OPERATIVO COMUNALE

Scheda di POC: ACS 1

- che il soggetto attuatore al fine di poter intervenire nell'ambito sopracitato, ha stipulato con il Comune di Reggio Emilia in data 20/05/2014, atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e relativi allegati, a ministero Notaio Dr. Giuseppe VINO (rep.99059, racc.n.7520) parte integrante del primo Piano Operativo Comunale;
- che il soggetto attuatore ha presentato in data 22/05/2018, PG n. 66061, il Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) per intervenire sull'area sopracitata coerentemente con la scheda POC allegata all'atto di accordo sopracitato;
- con determinazione dirigenziale RUAD N.619 del 23/04/2019.è stata approvato il Progetto Planivolumetrico Convenzionato e lo schema di convenzione fissando il termine per la stipula al 23/04/2020;
- che , stante l'emergenza epidemiologica sanitaria causata dal COVID-19, si è dovuto prorogare ai sensi del D.L. 17 marzo 2020 il termine di cui sopra stipulando la convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e Automobile Club Reggio Emilia in data 14/07/2020, con atto Notaio dr.Giuseppe VINO (rep.n.103045, racc.n,9372).

Dato atto che:

- in data 26.10.2021. con istanza PG n. 230242, "AUTOMOBILE CLUB di Reggio Emilia", in persona del suo Presidente Marco Franzoni, ha chiesto di modificare la convenzione sopracitata inserendo la previsione delle attività alberghiere (uso b1) ed extra alberghiere (uso b.2) di cui all'art. 3 capo B "*Integrazioni alle definizioni tecniche uniformi e alle definizioni degli interventi, declinazioni delle destinazioni d'uso*", del vigente Regolamento Edilizio, nell'ambito del PPC ACS 1-2 in argomento, chiedendo di modificare la relativa convenzione;
- in data 12.11.2021 il tecnico istruttore arch. M.Parmiggiani con nota PG.n.246912 ha espresso parere favorevole all'inserimento degli usi sopracitati come ammissibili nel PPC in argomento;
- devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del PPC in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati;
- l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Determinazione Dirigenziale RUAD n.. del .. costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. L'intervento sull'ambito denominato ACS 1 è stato programmato nel primo Piano Operativo Comunale (2014-2019) del Comune di Reggio Emilia ed è conforme sia 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), sia al Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) approvato e per il quale è stata sottoscritta la convenzione in data 14.07.2020 (rep.n.103045, racc.n,9372) a ministero Notaio dr.Giuseppe VINO.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto l'integrazione e la modifica dell'art.10 della convenzione stipulata in data 14/07/2020 con atto Notaio Giuseppe VINO (rep.n.103045, racc.n.9372), avente ad oggetto la regolamentazione della realizzazione del PPC denominato ACS 1-2, come da determinazione RUAD n. del... 12/2021 nel testo che segue:

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.

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 previsti dall' art.3 comma 6 capo B "Integrazioni alle definizioni tecniche uniformi e alle definizioni degli interventi, declinazioni delle destinazioni d'uso", del vigente Regolamento edilizio, ed in particolare:

FUNZIONE A) RESIDENZIALE

a.1 Residenza

a.2 Residenza collettiva (non turistica)

FUNZIONE B) TURISTICO RICETTIVA

b.1. usi alberghieri

b.2 extra alberghieri

FUNZIONE C) DIREZIONALE

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.4 DISPOSIZIONI GENERALI.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti confermano i contenuti, gli obblighi e le modalità attuative e gli impegni assunti con la convenzione urbanistica del 14/07/2020 a ministero Notaio Dr.G.Vino (rep.n.103045, racc.n,9372) registrata a Reggio Emilia iled ivi trascritta in data.....

ART. 5 ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dal soggetto attuatore, 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 del soggetto attuatore , che invoca a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì a carico del soggetto attuatore 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 ...

(firma)_____