

## Accordo Integrativo

ai sensi dell'articolo 61 legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24

e dell'articolo 11 commi 1 bis, 2 e 4 legge 07 agosto 1990 n. 241

a valere tra

**Comune di Reggio nell'Emilia**, con sede in 42121 Reggio nell'Emilia RE alla piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita iva 00145920351, indirizzo di posta elettronica certificata – PEC comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it, agente in persona del Sindaco dott. Luca Vecchi, nato a \*\*\* il \*\*\*, codice fiscale \*\*\*, e della Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana Elisa Iori, nata a \*\*\* il \*\*\*, entrambi domiciliati per la carica presso la sede dell'Ente che rappresentano, autorizzati alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale n. [REDACTED] in data [REDACTED], nel seguito del presente atto indicato anche, per brevità, come "*Comune*", da una prima parte,

e

**Edilgrisendi s.p.a.**, con sede in 42124 Reggio nell'Emilia RE alla via Donnino Dal Verme 8, codice fiscale, partita iva, numero iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio Emilia 00239240351, numero di iscrizione al REA RE - 101116, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC societaedilgrisendi@open.legal, agente in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Ferruccio Grisendi, nato a \*\*\* il \*\*\*, codice fiscale \*\*\* domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli dallo Statuto della società e da deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data [REDACTED], nel seguito del presente atto indicata anche, per brevità come "*Edilgrisendi*", nonché **Immobiliare Scudo di Francia s.r.l.**, con sede in 42124 Reggio nell'Emilia RE alla via Donnino Dal Verme 8, codice fiscale, partita iva, numero iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio Emilia 02698790355, numero di iscrizione al REA RE - 305473, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC info.immobiliarescudodifracia@pec.it, agente in persona dell'Amministratore Delegato e legale rappresentante Gabriele Grisendi, nato a \*\*\* il \*\*\*, codice fiscale \*\*\*, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli dallo Statuto della società e da deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data [REDACTED], nel seguito del presente atto indicata anche, per brevità, come "*Immobiliare*", ove considerate unitariamente indicate anche come "*Gruppo Grisendi*", da una seconda parte,

e

**Carolina Zanni**, nata a \*\*\* il \*\*\*, codice fiscale \*\*\* e **Giuliano Galimberti**, nato a \*\*\* il \*\*\*, codice fiscale \*\*\*, entrambi residenti in \*\*\* alla via \*\*\*, nel seguito del presente atto indicati anche come “*Promittenti Alienanti*”, da una terza parte,

**dato atto che (I)**

- I.1** in data 25 marzo 2011 il Comune, Arcispedale Santa Maria Nuova – AOSP Reggio Emilia, Unieco società cooperativa e altri hanno sottoscritto, al n. 55703 rep., “atto di accordo ai sensi dell’articolo 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell’articolo 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20, per lo sviluppo del Polo Ospedaliero “Arcispedale Santa Maria nuova” e conseguenti interventi di riassetto urbanistico”, atto di accordo il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;
- I.2** l’atto di accordo di cui al precedente punto I.1, per quanto di più diretto rilievo ai fini del presente Accordo Integrativo, individuava, tra i presupposti necessari per consentire la compiuta attuazione del Polo Onco-Ematologico all’interno del “*Polo Funzionale 7 – Polo Ospedaliero Santa Maria Nuova*”, la riclassificazione urbanistica di terreni in proprietà (giusta Decreto del Presidente della Giunta Regionale Emilia Romagna n. 52 del 02 febbraio 1996, integrato con Decreto Presidente Giunta Regionale Emilia Romagna n. 262 del 25 giugno 1998) della Azienda Ospedaliera, censiti come segue nel Catasto del comune di Reggio Emilia (nel seguito “*Immobili*”):

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Superficie		
			ha	are	ca
176	310	Ente Urbano	00	85	02

  

Foglio	Particella	Qualità	Superficie		
			ha	are	ca
176	311	Ente Urbano	00	04	54

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza
176	310	1	Via Carlo Piaggia n. snc Piano T	F/1	8.502 m <sup>2</sup>

  

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza
176	311	1	Via Carlo Piaggia n. snc Piano T	F/1	454 m <sup>2</sup>

- I.3** in particolare, l'atto di accordo di cui al precedente punto I.1 prevedeva per gli Immobili: **(i)** il loro inserimento all'interno degli "*Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)*" di cui all'articolo 5.6 delle Norme di Attuazione del PSC, e in particolare all'interno dei sub ambiti "*ANS-I*"; **(ii)** trattandosi di area di dimensioni inferiori ad un ettaro, la possibilità di attuazione attraverso intervento diretto convenzionato; **(iii)** la predisposizione di una specifica scheda normativa nell'elaborato P4.1 del PSC con previsione: **(iii.i)** della possibilità di nuova costruzione (NC) tramite intervento diretto subordinato alla predisposizione e approvazione di elaborato progettuale planivolumetrico convenzionato; **(iii.ii)** Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) pari a 0,30 (zero virgola trenta) metri quadrati di Superficie Complessiva (SC) per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria; **(iii.iii)** esonero, ai sensi del comma 4 dell'articolo 5.6 delle Norme di Attuazione del PSC, dall'onere di realizzazione di ERS all'interno del comparto, in considerazione della prevalenza dell'interesse alla realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche connessi alla attuazione del Polo Funzionale 7, realizzazione resa possibile dalla cessione in permuta all'Azienda Ospedaliera dell'area foglio 188 particella 335 in proprietà di Unieco società cooperativa; **(iii.iv)** compensazione con la predetta cessione in permuta all'Azienda Ospedaliera degli oneri di cessione delle aree Svp per verde pubblico urbano e comunque delle aree e delle opere destinate a dotazioni territoriali, attrezzature e spazi collettivi (ad esclusione soltanto della viabilità e dei parcheggi di urbanizzazione primaria); **(iv)** la conferma dell'impegno, assunto con separato atto dalla Azienda Ospedaliera e da Unieco, a dar corso alla permuta tra la proprietà degli Immobili e la proprietà del terreno foglio 188 particella 335, destinato quest'ultimo alla attuazione del Polo Funzionale 7;
- I.4** gli Immobili, all'esito della variante urbanistica prefigurata dall'atto di accordo, sono stati classificati: **(i)** dal PSC all'interno degli "*Ambiti per nuovi insediamenti urbani*" (ANS), disciplinati dall'articolo 5.6 delle Norme del Piano; **(ii)** dal RUE all'interno del Territorio Urbanizzabile, quali "*Ambiti per nuovi insediamenti urbani e nuovi ambiti specializzati per attività produttive; interventi ammessi in assenza di programmazione nel POC*";
- I.5** la proprietà degli Immobili: **(i)** è stata trasferita dalla Azienda Ospedaliera a Unieco società cooperativa con atto in data 23 giugno 2011 rep. 57726 racc. 20840; **(ii)** è stata trasferita da Unieco società cooperativa in liquidazione coatta amministrativa a

Edilgrisendi con atto in data 22 giugno 2020 rep. 119209 racc. 41110; (iii) è stata trasferita, infra gruppo, da Edilgrisendi a Immobiliare in data 22 giugno 2020 rep. 119210 racc. 41111;

- I.6** all'esito di rilievi eseguiti a cura di Unieco per la individuazione dei confini degli Immobili, è emerso che parte del terreno foglio 176 particella 310, per una superficie all'epoca quantificata in circa 790 mq., era stata in precedenza accorpata all'area cintata di pertinenza del Plesso Scolastico "*Einstein – Cà Bianca*" in proprietà del Comune;
- I.7** al fine di risolvere ed eliminare detta difformità tra lo stato di fatto e lo stato di diritto evitando nel contempo di sottrarre alla disponibilità del Plesso Scolastico parte dell'area cortiliva da questo utilizzata, Unieco ha presentato, nel corso dei procedimenti di variante al RUE poi esitati nella approvazione del 24 febbraio 2020, l'osservazione n. 38188, mediante la quale ha prospettato al Comune la possibilità di permutare, con l'area di cui al precedente punto I.6, l'area in proprietà del Comune, per una superficie pari a 565 mq. circa, facente parte dei terreni foglio 176 particelle 233 e 218 e posta a confine con gli Immobili;
- I.8** con la approvazione delle varianti al RUE, di cui al precedente punto I.7 gli Immobili, classificati urbanisticamente tra gli ambiti "*Auc3 Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa*" di cui all'articolo 33 delle Norme di Attuazione del RUE, sono stati sottoposti a specifica disciplina, anche recuperando i contenuti dell'osservazione di cui al medesimo punto I.7, disciplina riportata in apposita scheda speciale dal seguente contenuto: "*l'attuazione può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabiliti dall'accordo ai sensi dell'articolo 18 della LR n. 20/2000 e s.m.i. approvato in allegato al presente piano; l'attuazione dell'ambito di via Piaggia dovrà prevedere: - la cessione al patrimonio comunale dell'area destinata ad attrezzature e spazi collettivi di livello comunale (zone per servizi scolastici di base) di cui all'articolo 16.b, porzione di area individuata catastalmente al foglio 176 mappale 310 per una superficie territoriale di circa 790 mq; - l'acquisizione da parte dei soggetti attuatori dell'area destinata a tessuto Auc3, porzione di area individuata catastalmente al foglio 176 mappali 233 e 218 per una superficie territoriale di circa 565 mq, assoggettata a progettazione coordinata con l'ambito urbanizzabile; - la possibilità di utilizzo dell'area destinata a parcheggi pubblici per la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, di viabilità di accesso e*

*parcheggi pubblici a servizio dell'intervento.*”;

- I.9** in data 7 e 8 luglio 2020 Immobiliare Scudo di Francia s.r.l. ha presentato al Comune (P.G. 110871; P.G. 110873; P.G. 110876), in conformità alla sopra richiamata disciplina urbanistica, il *“Progetto planivolumetrico convenzionato di iniziativa privata Auc3 – Ambito 2 “Via Piaggia” – foglio 176”* richiedendo la sua approvazione e il conseguente rilascio del relativo permesso di costruire;
- I.10** il Comune, ricevuta la richiesta di cui al precedente punto I.9 ha dato inizio alla opportuna e doverosa attività istruttoria, nel corso della quale ha positivamente verificato gli aspetti tecnici e di rispondenza agli strumenti di pianificazione, sottoponendo altresì il Progetto alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio con un esito parimenti positivo;

#### **dato atto che (II)**

- II.1** la legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”* dispone che i Comuni avviino il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro il termine perentorio del 31 dicembre 2021 e che lo concludano nei due anni successivi;
- II.2** il Comune di Reggio Emilia, in conformità al dettato normativo, con deliberazione della Giunta Comunale n. 178 I.D. in data 07 ottobre 2021 ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3 comma 2 e dell'articolo 45 comma 2 della legge regionale 24/2017, Piano, in deposito dal 27 ottobre 2021, composto, quali elaborati costitutivi, dal Quadro Conoscitivo Diagnostico, dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, dalla Tavola di Vincoli, dalla ValSAT, dai Vincoli Urbanistici e dalla Relazione di Variante al PTCP, a propria volta composto ciascuno da relazioni, schede ed elaborati;
- II.3** ai sensi dell'articolo 61 della legge regionale 24/2017 *“nel corso della fase di formazione del PUG, di cui all'articolo 45, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivisa dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al*

*contenuto discrezionale del piano, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi. 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 con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata.”;*

**II.4** ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 24/2017, la Strategia per la Qualità Urbana ed ecologico ambientale: (i) *“persegue l'obiettivo di rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale”* tramite, tra il resto, *“l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici, la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico, il miglioramento delle componenti ambientali, e il miglioramento del benessere ambientale”*; (ii) *“la strategia fissa gli obiettivi generali che attengono”*: (ii.i) *“ai livelli quantitativi e qualitativi del sistema delle dotazioni territoriali”*; (ii.ii) *“al grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano, anche grazie all'attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e alla realizzazione e al potenziamento delle dotazioni ecologiche e ambientali”*; (iii) *“il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, specificando le diverse esigenze abitative presenti nel territorio comunale alla luce delle analisi demografiche operate dal quadro conoscitivo e stabilisce le modalità con cui gli interventi di riuso e rigenerazione e di nuova urbanizzazione concorrono al soddisfacimento di tale fabbisogno, prevedendo, se necessario, forme di compensazione per il maggior onere.”*;

**II.5** a propria volta l'articolo 1 della legge regionale 24/2017, nel definire gli obiettivi generali delle azioni di governo del territorio, indica: (i) *“contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile”*; (ii) *“favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale”*; (iii) *“tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano”*;

**II.6** la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, parte integrante della

Proposta di PUG assunta il 07 ottobre 2021: (i) individua la neutralità climatica, quale prima sfida che lo strumento di pianificazione è chiamato ad affrontare; (ii) assume, con un ruolo primario, tra i principali strumenti messi in campo per vincere la sfida della neutralità climatica, accanto alla rigenerazione urbana e alla riduzione del consumo di suolo, il “*preservare e ripristinare gli ecosistemi e la biodiversità*”; (iii) esplicita che “*la tutela, il risanamento e il potenziamento degli ecosistemi rappresentano una priorità strategica in quanto bene pubblico ...; l’obiettivo è fare in modo che gli ecosistemi di tutti i tipi possano continuare a funzionare nel tempo, a partire dalle quattro funzioni loro proprie di: regolazione, supporto, approvvigionamento e culturali*”; (iv) individua quali linee di azione: (iv.i) “*il riconoscimento e la tutela dei servizi ecosistemici presenti nell’ambito urbano e il loro raccordo in continuità con le reti ecosistemiche territoriali*”; (iv.ii) “*l’introduzione, nell’ambito delle infrastrutture necessarie al funzionamento della città, di una infrastruttura verde e blu capace di svolgere funzioni di carattere ambientale e di mobilità sostenibile a vantaggio della qualità del contesto urbano, ambientale e sociale*”; (iv.iii) “*la ricerca e l’adozione di soluzioni basate sulla natura in risposta ai problemi del funzionamento urbano, attraverso il ricorso a dinamismi naturali o la integrazione tra questi e misure artificiali*”; (v) individua, tra “*i progetti prioritari per la mitigazione dei cambiamenti climatici come opportunità di incremento della biodiversità del territorio*”; (vi) “*la creazione di corridoi ecologici continui, in particolar modo nel territorio urbanizzato, attraverso la messa in rete dei parchi urbani e del verde privato*”; (vii) la salvaguardia dei cunei verdi per riconnettere la città al territorio rurale; (viii) la realizzazione di un piano di forestazione urbana che prevede l’aumento della dotazione arborea ad 1 albero/abitante su area pubblica entro il 2030 grazie alla piantumazione di oltre 100.000 nuovi alberi”; (vi) riflette sul “*tema degli spazi pubblici e del verde urbano in ottica ecosistemica, avendo cura di ricomprendere nella strategia di riqualificazione e potenziamento degli stessi: la permeabilità dei suoli, la gestione delle acque, l’inquinamento dell’aria, la mitigazione e l’adattamento al cambiamento climatico, la salute psico-fisica dei fruitori, la riduzione del consumo energetico, la limitazione dell’isola di calore, l’accessibilità e la mobilità sostenibile*”;

**II.7** la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, sotto distinto, ma

connesso profilo: **(i)** individua, tra i due obiettivi principali della Strategia, “*la cura della città e della comunità... intesa ..., come gestione e qualificazione della città pubblica. La sfida è, infatti, prima ancora di creare nuove dotazioni territoriali, rendere efficienti, accessibili e polifunzionali quelle esistenti; ma è anche la cura della comunità, dei suoi bisogni e aspettative, partendo dalle profonde trasformazioni sociali in atto, portando servizi e attività vicino ai cittadini, favorendo la costruzione di comunità, estendendo la rete degli attori coinvolti anche a soggetti originariamente non previsti, coordinando orizzontalmente i diversi strumenti di pianificazione urbana e sociale già presenti*”; **(ii)** prevede la “*Sfida2\_Beni Comuni*”, “*rappresentata dalla gestione e qualificazione dei beni comuni che concorrono ad innalzare il livello di qualità della vita*” tra i quali “*gli spazi comuni*”; **(iii)** individua, come obiettivi, l’investire sulle relazioni tra le persone come base generativa di Comunità e il salvaguardare i quartieri con valore urbanistico e identitario forte; **(iv)** individua quale priorità la “*qualità dello spazio pubblico, da perseguire come sito condiviso delle politiche e delle azioni puntuali e diffuse (qualità della vita, sistema di relazioni, capacità del sistema insediativo di rispondere alle sollecitazioni del cambiamento ambientale e sociale)*”; **(v)** pone al centro delle strategie della riqualificazione urbana “*l’obiettivo della creazione, della gestione e della manutenzione di un sistema di spazi pubblici capace di essere riconosciuto e “difeso” dalla collettività, condizione questa indispensabile per poterne ipotizzare un’evoluzione positiva nel tempo ed un progressivo adeguamento al mutare delle esigenze e dei comportamenti sociali.*”;

**II.8** gli Indirizzi Disciplinari, contenuti nell’elaborato SQ\_D.1 della Strategia per la Qualità urbana ed Ecologico Ambientale del PUG, al “*Titolo 17 – Schede speciali d’intervento*”, dispongono: “*Il PUG individua con apposita simbologia le seguenti aree ed immobili sottoposti a specifica disciplina: ... (11) area in via Piaggia: l’area, al momento della assunzione della proposta di Piano disciplinata dal PPC n. 110871 del 07/07/2020, verrà destinata a Vp, con onere di cessione gratuita al Comune, nel caso in cui venga concluso, con il soggetto attuatore dell’intervento, un accordo integrativo, ai sensi dell’articolo 61 della L.R. 24/2017, che individui altre aree all’interno del territorio urbanizzato nelle quali attuare diritto edificatorio analogo a quello riconosciuto dalla disciplina urbanistica vigente*”

*all'area Foglio 176 particelle 310-311, prevedendo una quota significativa di ERS*;

**considerato che (III)**

- III.1** gli Immobili, fintimi sia al Plesso Scolastico “*Einstein - Cà Bianca*” sia ad un’area in proprietà del Comune destinata a verde pubblico attrezzato: (i) costituiscono la componente principale di un’area verde avente una estensione superiore a 10.000 mq, ubicata in posizione centrale rispetto ad un vasto quadrante urbano della Città; (ii) si proiettano, in continuità, verso il parco del Campus “*San Lazzaro*” e, oltre, verso l’area verde circostante l’aeroporto, all’interno della quale è programmata la realizzazione del “*Parco del Campovolo*”, un nuovo grande parco urbano, a nord della città, esteso per oltre 78 ettari; (iii) sono contigui e direttamente connessi all’importante parco urbano del “*Campo di Marte*”;
- III.2** gli Immobili e l’intera area nella quale gli stessi si collocano, rappresentano un importante corridoio ecologico continuo che connette direttamente il quartiere del Quinzio a quelli che sono tra i più vasti e importanti parchi urbani della Città, corridoio ecologico continuo in ordine al quale le strategie definite dalla proposta di PUG hanno imposto all’Amministrazione l’apertura di una fase di attenta riflessione, funzionale a verificare la sussistenza dei presupposti per attivare da subito uno tra gli strumenti individuati per vincere la sfida della neutralità climatica, in coerenza con quanto richiamato al punto II.6 della precedente premessa (II);
- III.3** porre in essere le iniziative opportune per preservare un corridoio ecologico continuo, in proprietà privata e destinato dalla vigente pianificazione allo sviluppo di attività edilizia residenziale, si iscrive tra le azioni positive per la attuazione delle strategie per la qualità urbana del PUG, anticipandone uno tra i principali contenuti e inserendosi coerentemente tra gli obiettivi strategici definiti dal Piano;
- III.4** sotto ulteriore profilo, gli Immobili pur essendo stati, nel tempo, sempre in proprietà di soggetti diversi dell’ente territoriale ed essendo classificati urbanisticamente, sin dall’anno 1984, tra le aree edificabili, secondo le declinazioni indicate alla precedente premessa (I), vengono, da decenni, utilizzati de facto dalla collettività, in parte quale zona verde a libero accesso, in parte quale sedime per impianti vocati alla pratica sportiva, in altra parte convertiti all’utilizzo pubblico quale area cintata pertinenziale al Polo Scolastico;
- III.5** l’utilizzo di fatto degli Immobili quale componente integrata nel complesso dei beni di cui al precedente punto III.1, bene comune, luogo di incontro e di socialità, coinvolge

fortemente l'intera collettività che vive e abita il quartiere Quinzio o che comunque converge su di esso;

- III.6** la prospettiva del venir meno della possibilità di un utilizzo collettivo degli Immobili quale conseguenza della concreta attuazione della destinazione urbanistica che è loro propria, ha indotto una significativa parte della collettività a richiedere al Comune la attivazione di un percorso di dialogo, volto a verificare e approfondire, con l'operatore economico proprietario dell'area, l'eventuale sussistenza di percorsi condivisi orientati a consentire il consolidarsi dell'utilizzo collettivo dell'area medesima;
- III.7** il Comune, nel perseguimento delle scelte strategiche richiamate al punto II.7 della precedente premessa (II), ritiene che la ricerca di soluzioni condivise, volte a consentire di acquisire al patrimonio pubblico, per porlo a disposizione di quella collettività che da decenni ne fruisce di fatto, uno spazio di qualità, percepito come componente costitutiva ed essenziale del sistema delle dotazioni di quartiere e di prossimità, integri non soltanto una scelta compatibile con i criteri generali ai quali è conformato il PUG, ma anche una azione concretamente volta a dare attuazione agli obiettivi prioritari individuati dal Piano, essendo essa funzionale ad acquisire alla mano pubblica uno spazio che è già riconosciuto e "*difeso*" dalla collettività come luogo funzionalmente e idealmente pubblico, pur non essendo, legittimamente, attualmente tale;
- III.8** il Comune, nel perseguimento degli obiettivi strategici individuati dal PUG e anche raccogliendo le istanze di cui ai precedenti punti III.5 e III.6, in parallelo allo svolgimento della fase istruttoria del procedimento di approvazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato della quale si è dato conto al punto I.10 della precedente premessa (I), ha avviato una riflessione con il Gruppo Grisendi, proprietario degli Immobili, volta a verificare, incontestata la titolarità in capo all'operatore economico privato del diritto ad edificare sugli Immobili, se fossero sussistenti le condizioni per: (i) perseguire gli obiettivi strategici definiti dal PUG assunto attraverso la tutela, il risanamento e il potenziamento degli ecosistemi in ambito urbano; (ii) preservare un importante corridoio ecologico continuo, la cui edificazione spezzerebbe, nel suo punto d'innesto, il collegamento esistente tra un vasto quadrante urbano e due parchi tra i più estesi della Città; (iii) convertire l'utilizzo collettivo e pubblico degli Immobili, praticato de facto e in assenza di alcun titolo legittimante, in una permanente facoltà di utilizzo quale area pubblica a verde e quale area di pertinenza al servizio del Plesso Scolastico, secondo le declinazioni,

venute consolidandosi nel tempo, delle quali si è dato conto al precedente punto III.4; (iv) preservare un uso collettivo che di fatto è venuto a consolidarsi nel tempo e che assolve un ruolo importante per la qualità della vita di un intero quadrante della Città; (v) perseguire i predetti obiettivi non attraverso moduli espropriativi dei diritti di proprietà e di impresa dei quali è titolare chi ha legittimamente acquistato un'area edificabile per utilizzarla in modo conforme alla sua destinazione urbanistica, bensì attraverso un percorso di dialogo e di condivisione che individui possibili modalità per attuare, in forme diverse, un analogo percorso imprenditoriale;

**III.9** il Gruppo Grisendi ha raccolto con convinzione e disponibilità l'iniziativa del Comune volta a verificare la sussistenza dei presupposti per attingere gli importanti obiettivi di interesse pubblico individuati ai precedenti punti da III.1 a III.8, manifestando a propria volta la volontà di collaborare al perseguimento dell'interesse pubblico del quale il Comune è interprete, quale ente esponentiale della collettività di riferimento, in un contesto che, pur comportando la necessità di modificare i contenuti dell'originario piano industriale posto a base dell'iniziativa intrapresa con l'acquisto degli Immobili, non ne pregiudichi gli obiettivi e le potenzialità;

**III.10** il Comune e il Gruppo Grisendi hanno condotto un percorso di indagine e valutazione, in contraddittorio tra loro, funzionale ad individuare possibili soluzioni che siano ad un tempo: (i) per quanto di interesse del Comune, territorialmente e urbanisticamente compatibili con i criteri generali ai quali è conformato il Piano Urbanistico Generale, la cui proposta è stata nel frattempo assunta dalla Giunta Comunale, e dunque orientate alla: (i.i) esclusione delle aree agricole esterne al Territorio Urbanizzato dal novero delle possibili opzioni; (i.ii) esclusione delle aree destinate a Verde Pubblico, in atto o programmato, dal novero delle possibili opzioni; (i.iii) focalizzazione dell'indagine verso aree già urbanizzate o comunque urbanizzabili sulla base della classificazione del vigente PSC, le aree urbanizzabili preferibilmente ubicate nel medesimo quadrante urbano all'interno del quale insiste la via Carlo Piaggia; (ii) per quanto di interesse del Gruppo Grisendi, coerenti e adeguate rispetto agli obiettivi imprenditoriali individuati e perseguiti dal Gruppo al momento della decisione di acquisire la proprietà degli Immobili e di svilupparli in conformità alla loro destinazione urbanistica e alla disciplina contenuta negli strumenti di pianificazione all'epoca, e ancor oggi, vigenti, e dunque, nell'esercizio di quello che è il core business di un'impresa vocata all'edilizia; (ii.i) preservare il diritto di costruzione del quale il Gruppo è titolare, attuandolo su un'area diversa, ma avente caratteristiche

simili a quelle che sono proprie di via Piaggia; **(ii.ii)** conservare un valore analogo rispetto a quello che era già proprio del Gruppo, in assenza di qualsivoglia incremento, ma anche di perdite valoriali; **(ii.iii)** conservare omogeneità di tipologia edilizia realizzabile rispetto a quella già valutata favorevolmente nell'istruttoria eseguita sul Progetto Planivolumetrico dell'intervento di via Piaggia;

**dato altresì atto che (IV)**

- IV.1** ravvisata la coerenza tra le azioni volte ad acquisire la proprietà degli Immobili e: **(i)** il perseguimento degli obiettivi di tutela, risanamento e potenziamento dei corridoi ecologici continui nel territorio urbanizzato; **(ii)** la possibilità di imprimere agli Immobili uno status corrispondente all'utilizzo che ne viene fatto da parte della collettività); **(iii)** i criteri generali e gli obiettivi individuati dalla proposta di PUG assunta, il Comune, prendendo atto della disponibilità del Gruppo Grisendi a modificare l'oggetto di propri diritti legittimamente acquisiti, ha ritenuto di dare ulteriore corso agli approfondimenti dei quali si è dato conto alla precedente premessa (III), al fine di verificare la possibilità di individuare soluzioni non pregiudizievoli per il percorso imprenditoriale perseguito dal Gruppo Grisendi e, nel contempo, analogamente coerenti con i criteri generali e gli obiettivi individuati dalla proposta di PUG;
- IV.2** i dati desumibili dal Progetto Planivolumetrico Convenzionato dell'Ambito 2 – via Piaggia di cui al punto I.9 della precedente premessa (I) danno conto di una area interessata dall'intervento edificatorio, comprensiva delle aree destinate a viabilità e parcheggi e dell'area da cedersi (a ad oggi non ceduta) al Comune inglobata nelle pertinenze del Plesso Scolastico (a seguito di più approfonditi rilievi eseguiti in occasione della elaborazione del Progetto planivolumetrico convenzionato, risultante essere di superficie pari mq. 823 circa in luogo dei mq. 790 rilevati in precedenza), pari a mq. 10.038;
- IV.3** la disciplina dettata dalla scheda speciale del comparto di via Piaggia prevede la possibilità, a vantaggio del soggetto attuatore, di utilizzare l'area destinata allo standard per parcheggi pubblici per realizzare la viabilità di accesso e i parcheggi pubblici al servizio dell'intervento;
- IV.4** in forza di quanto previsto dal comma B.4 dell'articolo B dell'atto di accordo di cui al punto I.1 della precedente premessa (I), non è richiesta, sempre a vantaggio del soggetto attuatore, la cessione di aree da destinare a Verde pubblico Vp o a urbanizzazioni secondarie, essendo sufficiente il reperimento in fase attuativa degli

standard per parcheggi pubblici, oltre alla necessaria viabilità;

- IV.5** i dati quantitativi del progetto sono pertanto sintetizzabili come segue: **(i)**  $St = 8.956$  mq, superficie reale; **(ii)**  $Vp =$  non richiesto; **(iii)**  $Ut = 0.36$  mq/mq sulla ST; **(iv)**  $SC = 2.686$  mq da applicazione indice  $Ut$  – come da Atto di Accordo del 2011; **(v)** Numero massimo dei piani = max 4 piani utili fuori terra; **(vi)** numero alloggi indicativo: 27 alloggi; **(vii)** Densità Arborea  $A = 91$  alberi in area privata, 13 alberi in area pubblica; **(viii)** Densità Arbustiva  $Ar = 193$  arbusti; **(ix)** Normativa funzionale Usi previsti: a1 – residenziale; **(x)** P2 (usi residenziali) = posti auto in progetto pari a 510 mq; **(xi)** Strade + pedonali + RSU = 10 mq; **(xii)** Aiuole stradali = 50 mq; **(xiii)** Cabina elettrica = 48 mq;
- IV.6** la disciplina urbanistica vigente, in ragione del punto di equilibrio raggiunto con l’atto di accordo di cui al punto I.1 della precedente premessa (I) in funzione del prioritario interesse pubblico alla attuazione del Polo Funzionale 7, prevede condizioni estremamente favorevoli per l’attuazione del comparto di via Piaggia, essendo minima la dotazione da cedere ed essendo per contro significativa la potenzialità edificatoria, pari a 27 alloggi indicativamente stimati;

**dato ancora atto che (V)**

- V.1** con atto pubblico rogato in data 07 marzo 2005 al rep. 92.785 – racc. 19310 il Comune ha stipulato, con l’allora soggetto attuatore, la Convenzione Urbanistica per la attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata del Comparto “*Ta15*”, comparto interposto tra le vie Settembrini, Zini e Bachelet;
- V.2** come evidenziato dall’articolo 3 della Convenzione Urbanistica di cui al precedente punto V.1, le aree “*Ta*” erano disciplinate dall’articolo 50 dell’allora vigente PRG 2001 quali Aree di trasformazione ambientale, “*destinate all’uso prevalentemente residenziale con quote minime del 10% (dieci per cento) della SU prevista nel PP da adibire ad usi terziari*”;
- V.3** la medesima Convenzione Urbanistica, nel disciplinare le aree da destinare a urbanizzazione primaria, indicava i seguenti dati da piano particolareggiato: “*Parcheggi di urbanizzazione per residenza = 0,250 mq/mq x 9.078 mq = 2.269,5 mq (area di sosta + area di manovra). Considerando per la residenza 131 alloggi con Su media = 69,29 mq pari a 9.078 mq totali si prevede la realizzazione di 131 posti macchina. Considerando per la non residenza una Su complessiva pari a 1.009 mq ed uno standard a P2 di progetto pari a 0,40 mq/mq si prevede la*

*realizzazione di 17 posti macchina per un totale di mq 403,60 di P2. (area di sosta + area di manovra). Totale complessivo posti auto n. 148”;*

- V.4** l’articolo 47 delle Norme di Attuazione del PRG 2001, al comma 47.04.01, nel dettare i criteri generali d’intervento per le Aree di Trasformazione (norma applicabile al “*Ta15*” in forza di quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica), consentiva la trasformazione del mix funzionale, per la parte adibita ad usi terziari (pari al 10% della Su), in Edilizia Residenziale Sociale (ERS) (“*una quota massima del 10% del mix funzionale potrà, in alternativa alle presenze minime funzionali di cui all’articolo 47.04, essere destinata alla realizzazione di edilizia per l’affitto da convenzionarne la gestione con l’Amministrazione comunale*”);
- V.5** le opere di urbanizzazione del comparto “*Ta 15*” sono state interamente realizzate e sono state collaudate con atto in data 8 aprile 2016;
- V.6** il Regolamento Urbanistico Edilizio attualmente vigente ha inserito il comparto “*Ta 15*” nell’ambito “*Auc 3 tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa*”, disciplinato all’articolo 33 delle Norme di Attuazione;
- V.7** l’articolo 33 delle Norme di Attuazione del RUE al comma 3 reca la “*Disciplina degli interventi*” e, al capoverso 3.2, sotto la rubrica “*Disciplina degli interventi diretti nei tessuti ricompresi all’interno della delimitazione di Piani Urbanistici Attuativi sondati e collaudati*”, dispone: “*nei lotti ineditificati gli interventi di NC sono ammessi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura, della disciplina degli usi e delle prescrizioni contenute nel PUA.*”;
- V.8** il PUG assunto disciplina i “*Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi scaduti*” all’articolo 13.2 e, per quanto attiene i PUA scaduti con opere di urbanizzazione collaudate e cedute, all’articolo 13.2.1, ove si prevede: (i) l’applicazione della disciplina degli usi e degli interventi previsti nel PUA, ancorché scaduto; (ii) per l’ERS, le modalità di intervento previste dall’articolo 13.1, norma che, per quanto qui di interesse, dispone: “*per tutti i PUA in corso di attuazione secondo le disposizioni del PRG 2001 è ammessa la trasformazione di una quota di mix funzionale, per un massimo del 10% in ERS, in alternativa alle presenze minime funzionali del PUA medesimo.*”;
- V.9** sia in relazione alla disciplina urbanistica attualmente vigente, sia in relazione alla disciplina urbanistica assunta, il soggetto attuatore dell’“*ex Ta15*” ha la possibilità di optare per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale in luogo della realizzazione

di usi terziari;

- V.10** il comparto “*ex Tal5*” è attualmente interamente edificato ad eccezione di tre lotti, tutti in proprietà di Edilgrisendi, uno (foglio 238 mappale 424) con possibilità di nuova costruzione per funzioni residenziali, mentre per i restanti due, così censiti al catasto terreni del Comune di Reggio nell’Emilia:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito in euro	
				Agrario	Dominicale
238	742	Vigneto	840 m <sup>2</sup>	8,24	14,53

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito in euro	
				Agrario	Dominicale
238	743	Vigneto	600 m <sup>2</sup>	5,89	10,38

il PUA e la vigente disciplina urbanistica prevedono la possibilità di nuova costruzione per la allocazione di funzioni terziarie (funzioni da U2/1 a U2/12 del PRG 2001, parte della vigente funzione “*D Direzionale*” di cui all’articolo 3 del Regolamento Edilizio) e, dunque, per la allocazione, in alternativa, di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);

- V.11** ai fini della definizione dell’intesa di cui al punto IV.1 della precedente premessa (IV), il Gruppo Grisendi ha proposto al Comune: (i) di modificare le funzioni allocabili all’interno dei lotti contraddistinti dalle particelle 742 e 743 del foglio 238, rendendole completamente omogenee rispetto a quelle già realizzate o realizzande nella parte residua del comparto; (ii) di prevedere la possibilità di allocare all’interno dei lotti predetti, con intervento diretto di NC, la funzione attualmente definita come “*al Residenza*” di cui all’articolo 3 comma 6 del Regolamento edilizio, ferma ogni altra previsione contenuta nel PUA “*ex Tal5*” e nell’articolo 33 delle Norme di Attuazione del RUE, con particolare anche se non esclusivo riguardo ai limiti, ai parametri dimensionali, alle relative modalità di misura, alle prescrizioni contenute nel predetto PUA; (iii) conseguentemente, di consentire la realizzazione di NC con destinazione “*al Residenza*” per una Su complessiva pari a 1.009 (millenove) mq., dando atto della pregressa realizzazione di uno standard di P2 pari a 0,40 mq/mq, superiore allo standard previsto per le funzioni residenziali, pari questo a 0,250 mq/mq; (iv) di prevedere la realizzazione di soli edifici con elevato indice di prestazione energetica, non inferiore alla classe A1;

**dato ulteriormente atto che (VI)**

- VI.1** con atto pubblico rogato in data 07 dicembre 2018 al rep. 58226 racc. 13095 il Comune ha stipulato con il soggetto attuatore Immobiliare San Marco s.r.l. la

convenzione urbanistica per la attuazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato relativo a comparto ubicato in località Villa Canali di Reggio Emilia alla via San Marco;

- VI.2** la Convenzione Urbanistica, all'articolo 2, nel definire l'oggetto della convenzione, recita: *“il soggetto attuatore è proprietario di un'area ricompresa all'interno dell'ambito di intervento, che a seguito del tipo di frazionamento n. RE0131996/2012 del 18 settembre 2012, risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 236, mapp. 1397, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571. All'interno del comparto sono inoltre presenti aree già cedute e quindi ora appartenenti al Comune di Reggio Emilia, e precisamente le aree censite al foglio 236, mapp. 1399, 1400, destinate quanto a mappale 1400 all'ERS e il 1399 ad opere di urbanizzazione primaria (strada)”*;
- VI.3** effettivamente, con *“Atto di accertamento di avveramento di condizione di assegnazione definitiva di quote di edificabilità di proprietà comunale destinate a delocalizzazione e cessione di aree”* rogato in data 24 ottobre 2012 al n. 52967 rep. – n. 9639 racc., Immobiliare San Marco s.r.l., dando esecuzione a quanto disciplinato dalla procedura di vendita per asta pubblica conclusasi con aggiudicazione definitiva disposta con determina dirigenziale 19 maggio 2009 n. 12220 e successiva *“Convenzione ed assegnazione definitiva di quote di edificabilità di proprietà comunale destinate a delocalizzazione”* rogata in data 25 gennaio 2010 al rep. 50462/7861, ha ceduto a titolo gratuito al Comune di Reggio Emilia *“le seguenti aree in Reggio nell'Emilia ... riportate al Catasto Terreni come segue: ... foglio 236, mappale 1400, qualità seminativo, classe 3, Ha 00.42.88, reddito dominicale € 26,57, reddito agrario € 35,43. Al riguardo convengono: - che la cessione in capo al Comune delle aree sopra individuate viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e la società cedente ne garantisce la piena proprietà, disponibilità e l'assoluta libertà da iscrizioni ipotecarie, privilegi, oneri reali, e gravami comunque pregiudizievoli ... che le aree di cessione di cui sopra potranno avere la destinazione d'uso già prevista all'art. 2.2 del Bando riguardante il procedimento di assegnazione all'asta citato, ed in particolare potranno essere destinate ad edilizia residenziale sociale e/o a tutte le attrezzature relative agli standards urbanistici e di quartiere”*.
- VI.4** il lotto inedito in proprietà del Comune (nel seguito, *“Immobile San Marco”*) sul

quale è prevista la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale ERS per una Superficie Utile (Su) pari a 1.286 (milleduecentottantasei) mq, indicativamente idonea alla realizzazione di 13 (tredici) alloggi di ERS, è censito come segue al catasto terreni del comune di Reggio Emilia:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito in euro	
				Agrario	Dominicale
236	1400	Seminativo	4.288 m <sup>2</sup>	35,43	26,57

- VI.5** la strumentalità dell’Immobile San Marco all’esercizio delle funzioni istituzionali del Comune è determinata, anche ai sensi dell’articolo 58, comma 1 d.l. 25 giugno 2008 n. 112, dalla sua destinazione alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale ERS, realizzazione che, nell’ambito di un rapporto di partenariato, ben può essere attuata da un soggetto privato, sì che nulla osta a prevedere che lo stesso sia valorizzato tramite alienazione ad un operatore economico che, acquisendone la proprietà, sia impegnato, urbanisticamente e convenzionalmente, alla realizzazione di un intervento di ERS;
- VI.6** la delibera di approvazione del presente Accordo Integrativo dispone pertanto l’inserimento dell’Immobile San Marco, ai sensi dell’articolo 58 comma 1 d.l. 25 giugno 2008 n. 112, nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al Bilancio di Previsione del Comune, per un valore, stimato speditivamente, di euro 530.000,00 (cinquecentotrentamila/00), salva più precisa valutazione all’esito di stima redatta dal Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune, da acquisire anteriormente alla deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell’articolo 58 comma 2 d.l. 25 giugno 2008 n. 112;
- VI.7** la legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, evolvendo ed approfondendo le previsioni in tal senso già contenute nella legge regionale 20 marzo 2000 n. 20, riconosce un ruolo essenziale, nella dotazione urbanistica del territorio, alla previsione e alla effettiva realizzazione di ERS;
- VI.8** ne sono testimonianza, tra le previsioni della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24:
- (i) l’articolo 1, ove si individua, tra gli obiettivi generali, la “*promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all’abitazione di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell’intervento pubblico nel settore abitativo)*”;
  - (ii) l’articolo 7, ove, nel definire la disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana da attuarsi, in uno con la limitazione del consumo di suolo, attraverso “*la rigenerazione di aree edificate con continuità, per aumentarne l’attrattività*”

*attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità e per accrescerne la vivibilità con la qualificazione e l'ampliamento dei servizi e delle funzioni strategiche ivi insediati*", individua, tra gli strumenti, *"l'inserimento di nuove funzioni diversificate, di edilizia residenziale sociale, di spazi e strutture di servizio pubblico"*; (iii) il medesimo articolo 7, ove, nell'individuare gli interventi di addensamento o sostituzione urbana quali componenti della rigenerazione urbana, prevede che gli stessi siano integrati, tra il resto, dalla attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale; (iv) l'articolo 8 ove, nel definire gli *"incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana"*, dispone: *"allo scopo di favorire l'attuazione delle politiche pubbliche per la casa e di promozione sociale stabilite dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale ... gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica possono riconoscere ulteriori quote edificatorie, a compensazione dell'impegno assunto dal privato di realizzare, nell'ambito dell'intervento di riuso e di rigenerazione urbana, una quota di alloggi di edilizia residenziale sociale ovvero opere pubbliche aventi finalità sociale"*; (v) l'articolo 9, ove, nell'individuare i principi per l'incremento delle dotazioni che vengono a costituire lo standard minimo di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare su tutto il territorio regionale, si prevede che *"il Comune, allo scopo di promuovere la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale con il concorso dei privati ... possa conferire agli stessi, in diritto di superficie, le aree pubbliche destinate a servizi nelle quali non siano state realizzate, o non siano in corso di realizzazione, dotazioni territoriali, infrastrutture o servizi pubblici, quale concorso per la realizzazione dei medesimi interventi, secondo criteri di imparzialità e trasparenza"*; (vi) l'articolo 34, che, nell'individuare le linee portanti della *"strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale"* prevede che la stessa individui *"il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, specificando le diverse esigenze abitative presenti nel territorio comunale alla luce delle analisi demografiche operate dal quadro conoscitivo e stabilisce le modalità con cui gli interventi di riuso e rigenerazione e di nuova urbanizzazione concorrono al soddisfacimento di tale fabbisogno, prevedendo, se necessario, forme di compensazione per il maggior onere. La strategia, tenuto anche conto dell'entità e del valore di tali interventi o trasformazioni, può prevedere qualora compatibile con le norme igienico-*

*sanitarie ed ambientali, la cessione al Comune a titolo gratuito, quali aree per dotazioni territoriali, di aree da destinare ad edilizia residenziale sociale. Tali aree non possono essere monetizzate”;*

- VI.9** il PUG assunto dal Comune di Reggio Emilia, declinando le previsioni della LUR, ha lanciato la “*Sfida2\_Beni Comuni*” evidenziando, quale sua componente prioritaria, il “*Diritto dell’abitare*” e la creazione di una nuova filiera dell’abitare con nuove forme di housing sociale: *“l’incremento dell’incidenza dei costi, diretti ed indiretti, dell’abitare nei bilanci familiari determina un crescente rischio di fragilità e marginalità sociale e, mentre nuovi gruppi sociali prendono forma nella città contemporanea, il diritto all’abitare diviene sempre più cruciale nel garantire un futuro solidale, inclusivo e coeso, intergenerazionale e interculturale. L’onerosità dell’abitazione tende, infatti, a peggiorare le situazioni di povertà preesistenti e a trascinare verso il basso anche parte delle famiglie che si collocherebbero al di sopra della soglia di povertà ... l’obiettivo è dunque quello di sviluppare una nuova filiera dell’abitare, tra hardware e software, tra abitazioni ed abitanti, tra aree urbane marginali e ad alta accessibilità, attraverso: la rigenerazione urbana, supportando, promuovendo e garantendo la mixité dei diritti di proprietà, godimento ed uso dell’abitazione (proprietà divisa, proprietà indivisa, locazione libera, locazione calmierata, locazione sociale, etc.); nuove forme dell’abitare (cohousing, condomini solidali, cooperative di comunità); l’edilizia residenziale sociale, incrementandone le dotazioni territoriali, sviluppando partenariati finanziari, economici e gestionali per l’attuazione di programmi diffusi di edilizia in regime di diritto di superficie; incentivando forme di gestione abitativa in proprietà indivisa, anche di tipo diffuso.”;*
- VI.10** la effettiva attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale valendosi del concorso degli operatori economici privati, quale espressione, nella realizzazione delle dotazioni territoriali, del principio di sussidiarietà orizzontale e di collaborazione posto dall’articolo 118 comma 4 Costituzione, riveste prioritario interesse pubblico, è individuata come tale dalla vigente legislazione urbanistica, costituisce oggetto di una delle principali linee di intervento previste dal PUG assunto;
- VI.11** ai fini della definizione dell’intesa di cui al punto IV.1 della precedente premessa (IV) il Comune ha pertanto proposto al Gruppo Grisendi: (i) di acquistare da esso Comune la proprietà dell’Immobile San Marco in permuta con la cessione degli Immobili in

favore del Comune, salvi gli ulteriori elementi di perequazione da definire con il presente Accordo Integrativo; (ii) di impegnarsi a realizzare sull’Immobile San Marco e a mettere in vendita, entro termini concordati, alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, sottoscrivendo e dando integrale applicazione alla Convenzione per l’attuazione di “ERS” il cui schema è stato deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 175 I.D. n. 19419 P.G. in data 22 ottobre 2012;

**dato ancora atto che (VII)**

**VII.1** Edilgrisendi ha stipulato, in data 28 ottobre 2021, “contratto preliminare di compravendita di terreno” (nel seguito “Contratto Preliminare”) con Carolina Zanni e Giuliano Galimberti, proprietari delle aree censite al catasto terreni del Comune di Reggio nell’Emilia come segue (nel seguito, “Immobili 2”):

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito in euro	
				Agrario	Dominicale
189	72	Semin. Arbor.	15.136 m <sup>2</sup>	156,34	156,34

  

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito in euro	
				Agrario	Dominicale
189	78	Prato Ir. Ar.	2.227 m <sup>2</sup>	20,70	20,01

**VII.2** mediante il Contratto Preliminare, per quanto qui di rilievo: (i) i Promittenti Alienanti si sono impegnati a vendere ad Edilgrisendi, che si è impegnata ad acquistare, il terreno censito alla particella 78 nella sua intera estensione nonché due parti, distinte e separate tra loro, del terreno censito alla particella 72, per una superficie complessivamente pari a 7.585 (settemilacinquecentottantacinque) mq circa, dei quali: (i.i) 2.227 (duemiladuecentoventisette) mq circa afferenti la particella 78 e 2.933 (duemilanovecentotrentatre) mq circa afferenti una parte della particella 72 finitima alla via Pestalozzi (nel seguito, unitariamente considerati, “Immobili 2 Pestalozzi”); (i.ii) 2.425 (duemilaquattrocentoventicinque) mq circa afferenti altra parte della particella 72 finitima alla via Petit Bon (nel seguito, “Immobili 2 Petit Bon”), il tutto graficamente rappresentato dall’elaborato planimetrico su base catastale che si allega al presente Accordo Integrativo quale Allegato A (gli Immobili 2 Pestalozzi e gli Immobili 2 Petit Bon, ove unitariamente considerati, compongono gli “Immobili 2”); (ii) le parti hanno concordato che il medesimo Contratto Preliminare si risolva nel caso in cui le previsioni urbanistiche prefigurate dal presente Accordo Integrativo per gli Immobili 2 non venissero recepite, in sede di approvazione, dal PUG attualmente assunto dal Comune di Reggio nell’Emilia ovvero nel caso in cui il PUG attualmente

assunto non fosse approvato entro la data del 31 dicembre 2022;

- VII.3** gli Immobili 2 sono classificati dal PSC tra gli “*Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)*” disciplinati dagli articoli 5.6 e 4.5 delle Norme di Attuazione, e, in particolare, sulla tavola P6 “*Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC*” all’interno del “*Territorio potenzialmente urbanizzabile – ANS ambiti per nuovi insediamenti urbani*”;
- VII.4** l’articolo 56 delle Norme di Attuazione del PSC suddivide gli ANS in otto sub ambiti e, per essi, così dispone: “*gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono le parti di territorio non urbanizzato che potenzialmente potranno essere interessate da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione, ai fini dell’espansione del tessuto urbano e dell’incremento delle relativi dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi. Il PSC individua nella Tavola P6 ambiti potenzialmente utilizzabili per nuovi insediamenti urbani ... 2. Obiettivi generali. Negli ambiti per nuovi insediamenti il POC deve perseguire i seguenti obiettivi: - lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale ... - la graduazione temporale dello sviluppo urbano ... 3. Destinazioni d’uso. Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono destinati prevalentemente alla funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private che sono complementari e compatibili con la funzione residenziale*”;
- VII.5** nel RUE le “*Aree urbanizzabili all’interno del territorio urbanizzato*”, trovano disciplina al Capo VIII “*Disciplina del territorio urbanizzabile*”, delle Norme di Attuazione e, in particolare, all’articolo 47, ove, sotto la rubrica: “*ambiti per nuovi insediamenti urbani e nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di programmazione nel POC*”, si prevede: “*negli ambiti per nuovi insediamenti urbani e nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive l’attuazione è programmata dal POC*”;
- VII.6** il Gruppo Grisendi, nel contesto degli approfondimenti di cui al punto IV.1 della precedente premessa (IV), ha proposto al Comune di allocare negli Immobili 2 parte della capacità edificatoria della quale sono attualmente dotati gli Immobili e, in particolare, ha proposto, secondo quanto graficamente rappresentato dall’elaborato planimetrico che si allega al presente Accordo Integrativo quale Allegato B: (i) di allocare all’interno degli Immobili 2 una capacità edificatoria complessivamente pari a

1.920 (millenovecentoventi) mq di SC; **(ii)** di prevedere la attuazione dell'intervento tramite Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC); **(iii)** di prevedere la allocazione di mq 640 (seicentoquaranta) circa di SC all'interno degli Immobili 2 Petit Bon; **(iv)** di prevedere la allocazione di mq 1.280 (milleduecentottanta) circa di SC all'interno degli Immobili 2 Pestalozzi; **(v)** di prevedere la realizzazione di interventi con tipologia "*villini abbinati*"; **(vi)** di prevedere la realizzazione di soli edifici con elevato indice di prestazione energetica, non inferiore alla classe A1; **(vii)** di prevedere la realizzazione di quattro "*villini abbinati*" all'interno degli Immobili 2 Pestalozzi e di due "*villini abbinati*" all'interno degli Immobili 2 Petit Bon, tutti in classe energetica non inferiore ad A1; **(viii)** di prevedere la possibilità di trasferimento di SC da Immobili 2 Pestalozzi a Immobili 2 Petit Bon o viceversa, sino ad un massimo del 20% (venti per cento) della SC attribuita al comparto ricevente, previa presentazione di pre-progetto che illustri graficamente gli esiti della proposta di trasferimento; **(ix)** di prevedere la possibilità di intervenire negli Immobili 2 Pestalozzi e negli Immobili 2 Petit Bon o tramite due distinti PdCC o tramite un unico PdCC che li comprenda entrambi;

**considerato da parte del Comune che (VIII)**

- VIII.1** la possibilità di acquisire la proprietà degli Immobili e di convertirne la destinazione in parte a parco pubblico, in parte ad area pertinenziale ad un Polo Scolastico, così trasformando un'area destinata all'edificazione di circa 2.700 (duemilasettecento) mq di SC residenziale in un'area destinata alla fruizione da parte della collettività o comunque pubblica, integra prioritario interesse pubblico, per le principali ragioni evidenziate alle precedenti premesse da (II) a (IV), alle quali si rinvia;
- VIII.2** la trasformazione da ERS (o da terziario-direzionale) a residenziale ad edilizia libera delle funzioni insediabili all'interno di lotti ancora ineditati del comparto "*ex Tal5*", secondo quanto evidenziato alla precedente premessa (V): **(i)** non determina impatti negativi sotto il profilo del consumo di suolo, mantenendo inalterata la quantità della edificazione già prevista dal PUA approvato, parzialmente attuato e integralmente urbanizzato, con opere già collaudate; **(ii)** consolida la riduzione del carico urbanistico, in termini di traffico e di potenziale occupazione delle aree P2 già realizzate, rispetto al possibile uso terziario-direzionale; **(iii)** mantiene coerenza con la prevalente funzione residenziale, anche in origine attribuita al comparto e confermata dalla possibilità di optare per la realizzazione di ERS; **(iv)** non determina carenze sotto il profilo dei servizi di prossimità da insediare, trattandosi di zona già ampiamente

dotata di quanto utile ai residenti e alla collettività nel suo complesso, come confermato dalla già presente possibilità di trasformazione in ERS; (v) garantisce la realizzazione di fabbricati ad elevato indice di prestazione energetica;

**VIII.3** la possibilità, prefigurata alla precedente premessa (VI), di dare concreta attuazione ad un significativo intervento di Edilizia Residenziale Sociale in relazione al quale, da quasi un decennio e sino ad ora, non si sono determinate le condizioni sufficienti per poter procedere direttamente alla edificazione da parte del Comune, a prescindere dal rilevante contesto nel quale lo stesso si colloca (ovvero, la possibilità di acquisire alla mano pubblica, senza necessità di impegnare risorse finanziarie, gli Immobili), riveste già in sé una importante valenza di interesse pubblico, consentendo di dare attuazione, in tempi certi, ad una significativa dotazione territoriale attraverso il coinvolgimento di risorse private e in applicazione del principio di sussidiarietà;

**VIII.4** fermo quanto considerato al precedente punto VIII.3 e fermo restando il rilievo urbanistico di quanto disciplinato dal presente Accordo Integrativo, sussistono i presupposti per ricorrere alla permuta secondo quanto definito dall'articolo 73 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti nel testo vigente, risultante dalle modifiche da ultimo apportate con deliberazione consiliare n. 211 del 18 ottobre 2021, in quanto: (i) il Comune è portatore di un interesse pubblico prioritario ad acquisire gli Immobili ubicati in via Piaggia al fine di: (i.i) preservare un corridoio ecologico che connetta un intero quadrante della Città all'area verde del Campus universitario e al Parco Campovolo; (i.ii) conferire loro, ad ogni effetto, una destinazione a parco pubblico, secondo l'uso che la collettività ha praticato de facto per decenni; (ii) l'Immobile San Marco viene destinato dagli strumenti di programmazione ad essere trasferito a terzi affinché questi, con risorse proprie, vi realizzino un intervento di ERS, dotazione territoriale che il Gruppo Grisendi, permutante, si obbliga volontariamente ad attuare; (iii) non si sono determinate, nel corso di un decennio, le condizioni per attuare nell'Immobile San Marco l'intervento di Edilizia Residenziale Sociale previsto dagli strumenti di pianificazione urbanistica; (iv) di conseguenza, non soltanto non sussiste alcun interesse pubblico del Comune al mantenimento per un periodo ulteriore della proprietà dell'Immobile San Marco, ma sussiste prioritario interesse pubblico al suo trasferimento a terzi per il suo successivo sviluppo, secondo quanto visto al precedente punto VIII.3;

**VIII.5** la permuta della proprietà dell'Immobile San Marco con la proprietà degli Immobili di via Piaggia è rispettosa dei principi di trasparenza, di imparzialità amministrativa, di

parità di trattamento, essendo la stessa funzionale a conseguire la proprietà di un bene immobile non fungibile in ragione di quanto evidenziato alle precedenti premesse da (II) a (IV), utilizzando a tal fine (anche) un immobile, di minor valore intrinseco, che il permutante si obbliga a destinare alle funzioni di pubblico interesse proprie dell'immobile medesimo, investendo risorse finanziarie e affrontando il relativo rischio imprenditoriale per quanto attiene il rischio operativo, il rischio di costruzione e il rischio di domanda;

**considerato ancora da parte del Comune che (IX)**

- IX.1** la previsione di urbanizzazione prefigurata per gli Immobili 2 è coerente con il vigente strumento urbanistico, che li ha inseriti, nel PSC, all'interno del "*Territorio potenzialmente urbanizzabile – ANS ambiti per nuovi insediamenti urbani*" e, nel RUE, tra le "*Aree urbanizzabili all'interno del territorio urbanizzato*" da programmarsì all'interno del POC, così prefigurando la loro idoneità ad essere oggetto di edificazione;
- IX.2** la prevista nuova edificazione secondo il disegno definito dall'Allegato B al presente Accordo Integrativo, nel rispetto delle condizioni di cui al successivo punto IX,3: **(i)** preserva un importante corridoio ecologico che, muovendo da via Pestalozzi, corre parallelo alla via Petit Bon sino a congiungersi con una vasta area verde che, a propria volta, raggiunge via Monte Cervino e prosegue oltre, sino a raggiungere via Cugini; **(ii)** si colloca, per quanto attiene gli Immobili 2 Pestalozzi, in una enclave delimitata: **(ii.i)** a nord e a est dal tratto iniziale della via Pestalozzi nonché da un complesso densamente costruito, con edifici di altezza superiore a quella prevista per la nuova edificazione; **(ii.ii)** a sud da una fascia alberata che corre perpendicolarmente alla via Pestalozzi e crea una cortina verde a mitigare visivamente l'impatto dell'edificato, cortina verde che non verrà in alcun modo intaccata dall'intervento edilizio; **(ii.iii)** a ovest dal corridoio ecologico che si interpone tra l'area prevista per la nuova edificazione e la via Petit Bon; **(iii)** per quanto attiene gli Immobili 2 Petit Bon, gli stessi si collocano ad immediato ridosso di aree già edificate a ovest e a sud, sono finitimi alla via Petit Bon a nord, sul versante est si collocano in posizione arretrata rispetto all'edificato esistente che, a propria volta, delimita il corridoio ecologico parallelo al primo tratto di via Petit Bon; **(iv)** è servita, per entrambi i comparti, dalla viabilità esistente, alla quale si connette senza che sia necessario realizzare tratti di urbanizzazione ulteriore e con possibilità di attestare i parcheggi pubblici ad immediato ridosso delle pubbliche vie Pestalozzi e Petit Bon;

- IX.3** la nuova edificazione assocerà alla assenza di impatti negativi sotto il profilo urbanistico e all'elevato indice di prestazione energetica dei fabbricati realizzandi, positivi apporti sotto il profilo del miglioramento delle dotazioni territoriali e della qualità degli ecosistemi esistenti attraverso: **(i)** la salvaguardia e la manutenzione: **(i.i)** della fascia alberata esistente che si snoda perpendicolarmente alla via Pestalozzi sino quasi a raggiungere la via Petit Bon, costituente cortina verde a sud della prevista nuova edificazione; **(i.ii)** della totalità delle alberature presenti nel sito; **(i.iii)** del corridoio ecologico esistente nel tratto finitimo all'area di intervento; **(ii)** la realizzazione di opere fuori comparto, a scomputo degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2), volte alla riqualificazione della via Pestalozzi e della via Petit Bon, opere consistenti in: **(ii.i)** riqualificazione, potenziamento e manutenzione del verde che fiancheggia la via Pestalozzi sino all'incrocio con via Monte Cervino; **(ii.ii)** allestimento delle opere stradali necessarie e opportune per la creazione di una "zona 20" lungo il tracciato di via Pestalozzi a partire dall'incrocio con via Petit Bon sino all'incrocio con via Monte Cervino; **(ii.iii)** riqualificazione della illuminazione pubblica lungo il tracciato delle vie Pestalozzi e Petit Bon; **(ii.iv)** estensione e potenziamento del sistema di videosorveglianza pubblica lungo il tracciato delle vie Pestalozzi e Petit Bon; **(ii.v)** installazione di elementi di arredo urbano lungo il tracciato delle vie Pestalozzi e Petit Bon; **(ii.vi)** riqualificazione delle attrezzature pubbliche presenti nel Centro Sociale "Orti Spallanzani" e nel campo giochi del Centro Sociale;
- IX.4** il saldo complessivo del configurato intervento urbanistico è positivo sia per quanto attiene la quantità della edificazione prevista, sia per quanto attiene la tutela dell'ecosistema, posto che: **(i)** rimane invariata la edificazione già pianificata nel comparto di via San Marco e nel comparto "ex Tal5"; **(ii)** il numero complessivo di unità immobiliari a destinazione residenziale diminuisce di circa 15 unità; **(iii)** il verde pubblico a fruizione collettiva o comunque pubblica si incrementa di oltre 10.000 mq. in un'area a corpo unico che, ove edificata, avrebbe saturato interamente il comparto, a fronte di una riduzione di verde privato di frangia, ai margini dell'edificato esistente, suddivisa in due parti che lasciano sostanzialmente intonsa la fruibilità di una vasta area verde urbana; **(iv)** è garantita l'elevata prestazione energetica degli edifici dei quali si prevede la realizzazione;
- IX.5** sotto il profilo patrimoniale, la prefigurata permuta consente di acquisire al patrimonio comunale un bene il cui valore intrinseco, quale mera area, è comunque superiore al

valore del bene trasferito dal Comune al privato con vincolo di realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale;

- IX.6** la corretta valorizzazione del sacrificio economico gravante sul proprietario degli Immobili in conseguenza della volontaria rinuncia alla edificazione deve tenere conto di elementi ulteriori rispetto al semplice valore dell'area oggetto di permuta, in particolare: **(i)** il Gruppo Grisendi ha sostenuto gli oneri per la elaborazione e il deposito agli atti del Comune del Progetto Planivolumetrico Convenzionato, oneri inutilmente sostenuti nella ipotesi di rinuncia alla edificazione; **(ii)** il Progetto Planivolumetrico Convenzionato era prossimo alla approvazione e avrebbe consentito di iniziare immediatamente la fase attuativa, mentre l'accettazione della intesa con il Comune posticipa l'inizio della progettazione e della fase attuativa a periodo successivo alla approvazione del PUG; **(iii)** l'acquisto della proprietà degli Immobili ha determinato e determina oneri finanziari che, con la cessione in permuta e la rinuncia alla edificazione, rimarranno a carico del Gruppo Grisendi; **(iv)** il Gruppo Grisendi dalla data di acquisto ha pagato le imposte gravanti sugli Immobili, prima tra tutte l'Imu, imposte che, con la cessione in permuta, rimarranno definitivamente a carico del Gruppo Grisendi; **(v)** il ritardo nell'inizio della realizzazione dell'esecuzione espone l'attuatore ai rischi derivanti dal mercato immobiliare, rischi che aumentano in proporzione alla durata del ritardo;
- IX.7** i profili di perequazione urbanistica devono pertanto tenere conto non soltanto della evidente differenza di valore tra gli Immobili e l'Immobile San Marco, ma anche della necessità di considerare gli oneri sostenuti e da sostenersi in relazione ai profili di cui al precedente punto IX.6, aspetti tutti che trovano equo temperamento nella attribuzione di potenzialità edificatorie funzionali a mantenere inalterati, pur se con una parzialmente diversa configurazione, i diritti dei quali è titolare l'operatore economico;
- IX.8** il punto di equilibrio individuato non pregiudica i diritti dei quali il Gruppo Grisendi è titolare, pur determinando una diminuzione complessiva dell'edificabilità sul territorio quantificabile in 15 unità immobiliari circa;
- IX.9** sussistono pertanto i presupposti: **(i)** di rilevante interesse pubblico per la comunità locale; **(ii)** di compatibilità e di piena coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla pianificazione assunta; **(iii)** di rispetto dell'ecosistema; **(iv)** di compatibilità delle scelte di pianificazione con i criteri generali ai quali è conformato il PUG assunto, che giustificano il ricorso allo strumento negoziale disciplinato dall'articolo 61 della legge

regionale 24/2017 per la attuazione della previsione condivisa dai soggetti interessati;

**considerato da parte del Gruppo Grisendi**

**e dei Promittenti Alienanti che (X):**

- X.1** la modifica del Piano Industriale del Gruppo Grisendi, derivante dalla volontaria e convinta rinuncia alla edificazione degli Immobili nel contesto del complessivo assetto definito dall'Accordo Integrativo, si inserisce in modo coerente nelle politiche aziendali da sempre fatte proprie dal Gruppo, improntate all'ascolto, al dialogo, alla risoluzione condivisa delle criticità, alla collaborazione con la pubblica amministrazione, alla assunzione, ove possibile, di quelle responsabilità sociali che il vivere e l'operare in una comunità impongono a chi sia nella favorevole condizione di poterle assolvere;
- X.2** la scelta imprenditoriale immanente alla decisione, per la prima volta nella storia del Gruppo Grisendi, di investire nell'Edilizia Residenziale Sociale, con quanto questo implica in termini di know-how, competenze e sensibilità, testimonia ulteriormente della volontà del Gruppo Grisendi di operare con responsabilità nel contesto sociale del quale è parte, qualificando la propria presenza sul territorio con azioni positive;
- X.3** l'equilibrio complessivo raggiunto attraverso la conversione delle funzioni insediabili nel comparto "ex Ta 15" e la possibilità di attuare due interventi nell'ambito via Pestalozzi – Via Petit Bon, pur risolvendosi in una riduzione della possibilità di edificazione in edilizia libera riconosciuta all'operatore economico dal vigente strumento urbanistico e dalla proprietà degli Immobili, rappresenta comunque una soluzione equa, imprenditorialmente accettabile e da valutarsi come non penalizzante rispetto all'originario programma;
- X.4** l'impegno a realizzare edifici ad elevata prestazione energetica, non inferiore alla classe A1, è coerente con le politiche aziendali, da sempre rivolte alla cura della qualità dell'edificato e ad un offerta particolarmente attenta ai profili inerenti le prestazioni energetiche e la responsabilità sociale;
- X.5** i Promittenti Alienanti ritengono a propria volta soddisfacenti le intese raggiunte con Edilgrisendi, ne confermano il contenuto e dichiarano la propria disponibilità ad impegnarsi direttamente anche nei confronti del Comune al perfezionamento dell'atto di vendita degli Immobili 2, se ed in quanto per questi il PUG assunto verrà approvato con i contenuti definiti nel presente Accordo Integrativo;

**dato atto che (XI)**

- XI.1** sussistono i presupposti e le condizioni per la conclusione di un Accordo Integrativo

allo scopo di assumere nel PUG le previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise tra l'organo esecutivo dell'Amministrazione e i soggetti privati interessati, previsioni di assetto da sottoporre al vaglio e alla decisione del Consiglio Comunale;

**XI.2** è volontà del Comune di Reggio nell'Emilia, di Edilgrisendi s.p.a., di Immobiliare Scudo di Francia s.r.l., di Carolina Zanni e di Giuliano Galimberti stipulare il presente Accordo Integrativo in forza del quale dare attuazione a quanto tra le Parti concordato ai sensi delle precedenti premesse;

**tanto premesso**

**tra il Comune di Reggio nell'Emilia da una parte, Edilgrisendi s.p.a. e Immobiliare Scudo di Francia s.r.l. da una seconda parte, Carolina Zanni e Giuliano Galimberti da una terza parte**

**si conviene e si stipula quanto segue:**

**Articolo 1 - Conferma delle premesse. Collegamento contrattuale. Condizioni.**

- 1.1** Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva dell'Accordo Integrativo, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 codice civile, la comune intenzione delle Parti nella sua stipulazione.
- 1.2** Le Parti danno atto e dichiarano di avere preso integrale visione e di avere piena contezza del contenuto dei provvedimenti, degli atti e degli elaborati richiamati dalle sopraesposte premesse, anche di quelli alla formazione dei quali alcuna delle Parti non abbia partecipato, provvedimenti, atti ed elaborati che integrano il presente Accordo Integrativo quale suo elemento costitutivo. Le Parti confermano, ognuna per quanto di propria competenza, con la sottoscrizione del presente Accordo Integrativo, l'efficacia e la validità, *ratione temporis*, degli obiettivi individuati, delle finalità perseguite e degli impegni assunti con i predetti atti, obiettivi, finalità e impegni il cui contenuto integra, ad ogni effetto, il contenuto del presente Accordo Integrativo e rappresenta elemento cognitivo e volitivo acquisito per ciascuna delle Parti medesime. Fermo quanto sopra, in ipotesi di contrasto tra i contenuti del presente Accordo Integrativo e dei suoi allegati da un lato, degli atti e degli elaborati di cui alla prima parte del presente comma 2.2 dall'altro lato, prevarrà quanto previsto dal presente Accordo Integrativo e dai suoi allegati.
- 1.3** Le Parti danno atto e dichiarano che gli elaborati planimetrici che visualizzano graficamente gli Immobili 2 e la allocazione della capacità edificatoria al loro interno, la copia del Contratto Preliminare, la copia dello Schema di Convenzione

costituiscono allegati al presente Accordo Integrativo quali Allegato A, Allegato B, Allegato C, Allegato D, sono nel possesso di ciascuna di esse Parti e rappresentano elemento cognitivo condiviso ai fini della individuazione dell'Immobile 2 e delle ulteriori aree rilevanti ai fini della definizione del contenuto e della attuazione dell'Accordo Integrativo nonché ai fini della definizione degli impegni assunti da Edilgrisendi e dai Promittenti Alienanti.

- 1.4** I singoli rapporti contrattuali e provvedimenti amministrativi disciplinati dall'Accordo Integrativo, contenendo essi la compiuta definizione del risultato globale, unitario e complesso perseguito dalle Parti dell'Accordo Integrativo, la sua causa concreta, sia sotto il profilo economico che dell'interesse pubblico, sono tra loro inscindibilmente collegati nell'ambito di un sinallagma e di un nesso teleologico unitario, intendendo le Parti perseguire un comune intento pratico rivolto non soltanto all'attingimento dell'effetto tipico dei singoli atti in concreto posti in essere, ma anche il coordinamento tra essi per la realizzazione di un fine ulteriore che ne trascende gli effetti tipici e assume propria autonoma connotazione e causa.
- 1.5** L'efficacia degli impegni assunti con il presente Accordo Integrativo, salvo quelli previsti al successivo comma 1.6, è subordinata al recepimento dei suoi contenuti nella delibera con la quale l'organo consiliare farà propria, ai sensi dell'articolo 46 comma 1 legge regionale, la Proposta di Piano Urbanistico Generale assunta dalla Giunta Comunale con la deliberazione di cui al punto III.2 della premessa (III) nonché alla conferma delle sue previsioni nel PUG approvato.
- 1.6** In deroga a quanto previsto dal precedente comma 1.5, il Contratto Preliminare e le pattuizioni di cui al successivo articolo 2, intervenuti tra Edilgrisendi e i Promittenti Alienanti, sono efficaci a far data dalla rispettiva sottoscrizione e rimarranno tali per l'intera durata del procedimento amministrativo che condurrà alla approvazione nel PUG. Le pattuizioni di cui al presente comma 1.6 si risolveranno, ai sensi dell'articolo 1353 codice civile, nel caso in cui entro il 31 dicembre 2022 il PUG non fosse approvato ovvero fosse approvato, anche in periodo precedente, con un contenuto sostanzialmente non coincidente rispetto a quello previsto dal presente Atto di Accordo.

**Articolo 2 - Oggetto dell'Accordo Integrativo. Definizione delle competenze e dei diversi ruoli assunti dal Gruppo Grisendi e dai Promittenti Alienanti.**

- 2.1** Il presente Accordo Integrativo, dando applicazione e inizio di attuazione a quanto previsto dalle disposizioni normative, dagli atti e dalle intese richiamati alla

sopraestesa premessa, definisce le forme e i contenuti di una collaborazione tra le Parti volta al perseguimento della pubblica utilità, collaborazione funzionale alla creazione delle condizioni necessarie e utili per consentire il trasferimento della proprietà degli Immobili in favore del Comune, nella prospettiva della realizzazione su di essi di un Parco Pubblico nonché del consolidamento della disponibilità di parte dell'area pertinenziale ad un Polo Scolastico, in un contesto di adeguata perequazione che consenta al Gruppo Grisendi, anche valendosi degli accordi contrattuali conclusi con i Promittenti Alienanti e assumendo impegni a valenza ecologico-ambientale: (i) di perseguire un progetto imprenditoriale dal contenuto analogo, per tipologia edilizia realizzabile, pur se quantitativamente più contenuto rispetto a quello al quale accetta di rinunciare con la cessione degli Immobili; (ii) di affiancare ad esso una ulteriore iniziativa imprenditoriale volta alla progettazione, realizzazione e alienazione di ERS.

**2.2** Il Gruppo Grisendi, i Promittenti Alienanti e il Comune dichiarano, danno atto, confermano e pattuiscono che gli impegni, disciplinati dal Contratto Preliminare, inerenti il trasferimento della proprietà degli Immobili 2 dai Promittenti Alienanti in favore di Edilgrisendi, sono assunti da parte dei medesimi Edilgrisendi e Promittenti Alienanti, tramite il presente Accordo Integrativo, anche nei confronti del Comune, che è portatore di interesse specifico e diretto alla attuazione, tramite detti impegni di quanto previsto dal presente Accordo Integrativo, nel rigoroso rispetto dei differenti ruoli e della necessità che i Promittenti Alienanti, proprietari degli Immobili 2, pongano in essere quanto necessario, nell'ambito della loro competenza, per attingere il comune obiettivo definito dal medesimo Accordo Integrativo.

**2.3** I Promittenti Alienanti ed Edilgrisendi, con la sottoscrizione del presente Accordo Integrativo e alle condizioni tutte in esso previste, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo confermano gli obblighi rispettivamente assunti mediante il Contratto Preliminare (copia del quale, con omissis per quanto attiene i corrispettivi, si allega al presente Accordo Integrativo a costituirne parte integrante quale Allegato C), obbligandosi, anche nei confronti del Comune, a darvi adempimento nei termini e in conformità a quanto in esso pattuito. Per l'effetto, i Promittenti Alienanti sono obbligati a vendere a Edilgrisendi, che è obbligata, ad acquistare, la proprietà degli Immobili 2 oggetto del Contratto Preliminare, anche al fine di determinare le condizioni per la realizzazione di quanto prefigurato dal presente Accordo Integrativo.

**2.4** Il contratto di vendita della proprietà degli Immobili 2 di cui al Contratto Preliminare verrà stipulato entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla data della

pubblicazione sul BURERT dell'avviso della intervenuta approvazione del PUG ai sensi dei commi 9 e 10 dell'articolo 46 della legge regionale 24/2017, anche secondo quanto previsto al successivo articolo 7.

- 2.5** L'Accordo Integrativo sancisce e conferma la sinergia delle azioni di cui alla sopraestesa premessa da porre in essere a cura delle Parti, attesta la coerenza delle azioni da esso previste con gli obiettivi e le finalità perseguiti tramite il provvedimento di pianificazione che verrà approvato all'esito del procedimento di cui agli articoli da 43 a 47 della legge regionale 24/2011, attesta la rilevanza per il Comune dell'interesse pubblico perseguito.
- 2.6** Le Parti prendono reciprocamente atto dei rispettivi obiettivi e finalità indicati alla sopra estesa premessa nonché ai precedenti commi del presente articolo 2, obiettivi e finalità che ciascuna di esse ha perseguito, persegue e ha portato a sintesi nella definizione delle intese tutte contenute nell'Accordo Integrativo. Detti obiettivi e finalità vengono riconosciuti dalle Parti, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, come manifestazione esplicita delle rispettive intenzioni sottese alla sottoscrizione dell'Accordo Integrativo, venendo essi a costituire prioritario canone ermeneutico delle disposizioni in questo contenute nonché parametro di riferimento per la valutazione dell'effettiva conformazione della condotta delle Parti ai principi di correttezza e buona fede di cui agli articoli 1175, 1337 e 1375 del codice civile.

**Articolo 3 - Impegno alla assunzione, nel Piano Urbanistico Generale (PUG), di previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale.**

- 3.1** Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 61 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, per le motivazioni e per le ragioni tutte di rilevante interesse pubblico indicate dalle premesse del presente Accordo Integrativo, il Comune si impegna nei confronti di Edilgrisendi s.p.a., di Immobiliare Scudo di Francia s.r.l. e dei Promittenti Alienanti e porre in essere tutti gli atti necessari e opportuni che possano consentire di assumere nella proposta di Piano Urbanistico Generale da sottoporre al Consiglio Comunale per la adozione, ai sensi degli articoli 45 e 46 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, le previsioni di assetto del territorio descritte ai commi da 3.2 a 3.6 del presente articolo 3, ciascuna e tutte nel loro complesso di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati, coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione.
- 3.2** Classificazione degli Immobili censiti al foglio 176 particella 310 e particella 311 quali "*Infrastrutture Verdi*", ai sensi dell'articolo 3.3.1 dell'elaborato "*SQ\_D.1*

*Indirizzi Disciplinari*” della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (nel seguito, “*Indirizzi Disciplinari*”), sub specie di verde pubblico, di attrezzature sportive pubbliche, di parco pubblico. Conseguente: (i) inserimento grafico degli Immobili, quale “*Parco urbano strategico da potenziare dal punto di vista ecologico e funzionale*”, nell’elaborato “*SQ\_P.6. Rete Ecologica in urbanizzato*” della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale; (ii) inserimento degli Immobili nell’elaborato di PUG denominato “*Vincoli Urbanistici – VU*” mediante una scheda sintetica dell’intervento “*Parco Pubblico di via Piaggia – Quartiere Quinzio*” prevedendo la acquisizione della proprietà dell’area per effetto di quanto previsto dal presente Accordo Integrativo.

- 3.3** Per il comparto “*ex Ta15*”, classificato all’interno dei “*Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi Scaduti*” disciplinati dall’articolo 13.2 degli “*Indirizzi Disciplinari*” (in particolare, dall’articolo 13.2.1 “*Piani Urbanistici Attuativi scaduti con opere di urbanizzazione collaudate e cedute*” e dal paragrafo “*Disciplina delle trasformazioni diffuse\_IED*”), creazione di una scheda speciale per i lotti inedificati censiti catastalmente al foglio 238 particella 742 e particella 743 ove, ferma ogni altra prescrizione del PUA scaduto, si preveda: (i) la possibilità di allocare, con intervento diretto di NC, la funzione residenziale “*al Residenza*” di cui all’articolo 3 comma 6 del Regolamento Edilizio, secondo la dicitura che sarà all’epoca vigente, nei lotti contraddistinti dalle particelle 742 e 743 del foglio 238, ferma ogni altra previsione del PUA “*ex Ta15*”, con particolare anche se non esclusivo riguardo ai limiti, ai parametri dimensionali, alle relative modalità di misura, alle prescrizioni; (ii) conseguentemente, di consentire la realizzazione di NC per la allocazione nelle particelle 742 e 743 della funzione “*al Residenza*” per una Su complessiva pari a 1.009 (millenove) mq., identica a quella attualmente prevista per la funzione “ERS” o terziario-direzionale, dando atto della pregressa realizzazione di uno standard di P2 pari a 0,40 mq/mq, superiore allo standard previsto per le funzioni residenziali, pari questo a 0,250 mq/mq.; (iii) di prevedere, nei lotti contraddistinti dalle particelle 742 e 743 del foglio 238, la realizzazione di edifici con elevato indice di prestazione energetica, non inferiore alla classe A1.
- 3.4** Per il lotto sito in Comune di Reggio Emilia, località Canali censito al foglio 236 particella 1400: (i) conferma della destinazione del lotto alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), per una Su pari a 1.286 (milleduecentottantasei) mq.; (ii)

previsione della destinazione della totalità (100%) della Su alla vendita convenzionata;

(ii) in deroga alla previsione dell'articolo 3.2 degli “*Indirizzi Disciplinari*”, i requisiti dei destinatari, le caratteristiche degli alloggi e i prezzi di vendita saranno quelli definiti dalla Convenzione tipo approvata con deliberazione n. 175 I.D. n. 19419 P.G. in data 22 ottobre 2012 dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia e non quelli della convenzione da approvarsi ai sensi del medesimo articolo 3.2.

**3.5** Per il comparto denominato “*Immobili 2 Pestalozzi*” del presente Accordo Integrativo (foglio 189 particella 78 e foglio 189 particella 72 - parte, per complessivi mq. 5160 circa di ST), classificato dal PUG assunto tra le “*Aree agricole urbane*” di cui al Titolo 14 degli Indirizzi Disciplinari, mutamento della classificazione e inserimento del lotto “*Immobili 2 Pestalozzi*” nel “*Tessuto urbano a densità medio bassa*”, disciplinato dall'articolo 10.2 dei medesimi Indirizzi Disciplinari, tra le trasformazioni complesse (IUC). Attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) per la allocazione sino ad un massimo di 1280 (milleduecentottanta) mq. di SC, con tipologia a “*villini abbinati*” e sino ad un massimo di 4 (quattro) villini abbinati, nel rispetto delle previsioni del richiamato articolo 10.2. Previsione della realizzazione di edifici con elevato indice di prestazione energetica, non inferiore alla classe energetica A1. Sottoposizione dell'intervento all'onere di progettazione e realizzazione delle opere, esterne al comparto di intervento, previste dall'articolo 8 del presente Accordo Integrativo a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Facoltà di presentare un unico PdCC per gli interventi da realizzarsi sui due lotti “*Immobili 2 Petit Bon*” e “*Immobili 2 Pestalozzi*”. Possibilità di trasferimento all'interno del comparto “*Immobili 2 Pestalozzi*” di una parte della SC allocata all'interno del comparto “*Immobili 2 Petit Bon*”, sino ad un massimo del 20% (venti per cento) della SC allocata nel comparto “*Immobili 2 Pestalozzi*”, previa presentazione di pre-progetto che illustri graficamente gli esiti della proposta di trasferimento. Rilascio del PdCC sottoposto alla condizione del pregresso adempimento delle obbligazioni di cui all'articolo 2 del presente Accordo Integrativo.

**3.6** Per il comparto denominato “*Immobili 2 Petit Bon*” del presente Accordo Integrativo (foglio 189 particella 72 – parte, per complessivi mq. 2425 circa di ST), classificato dal PUG assunto tra le “*Aree agricole urbane*” di cui al Titolo 14 degli Indirizzi Disciplinari, mutamento della classificazione e inserimento del lotto “*Immobili 2 Petit Bon*” nel “*Tessuto urbano a densità medio bassa*”, disciplinato dall'articolo 10.2 dei

medesimi Indirizzi Disciplinari, tra le trasformazioni complesse (IUC). Attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) per la allocazione sino ad un massimo di 640 (seicentoquaranta) mq. di SC, con tipologia a “*villini abbinati*” e sino ad un massimo di 2 (due) villini abbinati, nel rispetto delle previsioni del richiamato articolo 10.2. Previsione della realizzazione di edifici con elevato indice di prestazione energetica, non inferiore alla classe energetica A1. Facoltà di presentare un unico PdCC per gli interventi da realizzarsi sui due lotti “*Immobili 2 Petit Bon*” e “*Immobili 2 Pestalozzi*”. Possibilità di trasferimento all’interno del comparto “*Immobili 2 Petit Bon*” di una parte della SC allocata all’interno del comparto “*Immobili 2 Pestalozzi*”, sino ad un massimo del 20% (venti per cento) della SC allocata nel comparto “*Immobili 2 Petit Bon*”, previa presentazione di pre-progetto che illustri graficamente gli esiti della proposta di trasferimento. Rilascio del PdCC sottoposto alla condizione del pregresso adempimento delle obbligazioni di cui all’articolo 2 del presente Accordo Integrativo.

- 3.7** Il Comune, come qui rappresentato, ferma restando la esclusiva competenza del Consiglio Comunale in materia di pianificazione urbanistica e di adozione e approvazione del PUG, si impegna: (i) a predisporre gli opportuni elaborati per il recepimento delle intese di cui ai precedenti commi da 3.2 a 3.6 del presente articolo 3 all’interno della Proposta di PUG; (ii) a sottoporre i relativi elaborati al Consiglio Comunale per le determinazioni di competenza in ordine alla adozione del PUG, ai sensi dell’articolo 45 comma 9 e dell’articolo 46 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, in uno con il presente Accordo Integrativo, costituente parte integrante della Proposta di PUG, ai sensi dell’articolo 61 della legge regionale 24/2017.
- 3.8** Il Comune, attivato l’iter procedimentale per la adozione della proposta di PUG entro il termine previsto dall’articolo 45 comma 9 della legge regionale 24/2017, esperita l’opportuna istruttoria e acquisito il parere in ordine al Piano da parte del Comitato Urbanistico, si impegna a concludere il procedimento volto alla approvazione del PUG nei termini previsti dall’articolo 46 della legge regionale 24/2017 e, in ipotesi di effettiva approvazione, ad assolvere tempestivamente gli adempimenti successivi funzionali alla entrata in vigore del Piano ai sensi del medesimo articolo 46.
- 3.9** Resta inteso tra le Parti, ai sensi dell’articolo 61 comma 3 della legge regionale 24/2017, che il presente Accordo Integrativo è subordinato al recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione della Proposta di PUG e alla conferma delle sue previsioni nel PUG approvato. Resta altresì ferma la clausola risolutiva apposta al

Contratto Preliminare nel caso in cui il procedimento per l'approvazione del PUG non si concluda entro la data del 31 dicembre 2022 ovvero nel caso in cui il procedimento si concluda in assenza di recepimento dei contenuti sostanziali del presente Accordo Integrativo.

- 3.10** L'efficacia delle obbligazioni disciplinate agli articoli 5 e seguenti del presente Accordo Integrativo è sospensivamente condizionata alla efficace approvazione del PUG apportante le modifiche normative e cartografiche di cui ai sopraestesi commi da 3.2 a 3.6 del presente articolo 3. La condizione di cui al presente comma 3.10 si intenderà avverata con la efficace approvazione del Piano Urbanistico Generale predetto, essendo estranee alla presente condizione sospensiva, di esclusiva pertinenza del Gruppo Grisendi, comunque successive all'avveramento di detta condizione, tutte le attività necessarie per la effettiva attuazione degli interventi resi possibili dello strumento urbanistico medesimo. Resta pertanto confermato che, nel caso in cui il PUG non venga approvato entro il 31 dicembre 2022 ovvero venga approvato con contenuti difformi rispetto anche ad uno soltanto degli elementi essenziali dell'Accordo Integrativo, si ripristinerà la situazione quo ante e dunque: **(i)** gli Immobili verranno classificati in modo identico alla classificazione prevista dall'elaborato "*SQ\_D.1 Indirizzi Disciplinari*" del PUG assunto per gli Immobili classificati dal RUE vigente tra gli ambiti "*Auc 3 Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa*", ovvero tra i "*Tessuti urbani a densità medio-bassa*" disciplinati dall'articolo 10.2 del Titolo 10, assoggettati alla disciplina delle trasformazioni complesse\_IUC per ambiti dimensionalmente inferiori a 1 ha, con la previsione di una scheda speciale che riproduca la scheda speciale di cui al punto I.8 della premessa (I) dell'Accordo Integrativo; **(ii)** all'interno dei lotti foglio 238 particelle 742 e 743 interne al comparto "*ex Ta15*", possibilità di allocare esclusivamente funzioni terziarie o, in alternativa, ERS, secondo la disciplina riprodotta alla premessa (V) dell'Accordo Integrativo; **(iii)** verrà meno l'impegno alla permuta con l'Immobile San Marco; **(iv)** per gli Immobili 2 verrà ripristinata la classificazione tra le Aree agricole urbane disciplinate dal Titolo 14 del PUG assunto.

**Articolo 4 - Condivisione delle scelte urbanistiche. Rinuncia alla impugnazione e comunque all'azione.**

- 4.1** Il Gruppo Grisendi e i Promittenti Alienanti dichiarano, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo nella proprietà degli Immobili, degli Immobili 2 e dei lotti ineditati interni al comparto "*exTa15*", di condividere ed accettare sin d'ora il

contenuto del PUG che il Comune adotterà e approverà nel caso in cui lo stesso sia conforme alle previsioni di cui al precedente articolo 3 e agli Allegati ivi richiamati.

**4.2** Il Gruppo Grisendi e i Promittenti Alienanti dichiarano di rinunciare, ora per allora, per sé e nella qualità di cui al precedente comma 4.1, a proporre qualsiasi osservazione o opposizione al contenuto dello strumento di pianificazione urbanistica generale di cui al precedente articolo 3 con riferimento alle aree e ai contenuti di cui al medesimo articolo 3; dichiarano altresì di rinunciare ad ogni azione e impugnativa in sede giurisdizionale avverso gli atti e i provvedimenti amministrativi che verranno adottati e approvati dal Comune nell'ambito del procedimento inerente l'approvazione del Piano Urbanistico Generale di cui al al precedente articolo 3, con riferimento alle aree e ai contenuti di cui al medesimo articolo 3. Il tutto a condizione che il contenuto sostanziale del PUG che verrà approvato sia conforme a quanto definito al precedente articolo 3.

**4.3** Il Gruppo Grisendi e i Promittenti Alienanti dichiarano che le obbligazioni da essi assunte con il presente articolo 4 trovano adeguato sinallagma negli impegni tutti assunti dal Comune mediante il presente Accordo Integrativo.

**Articolo 5 - Impegni assunti dal Comune, da Immobiliare Scudo di Francia s.r.l. e da Edilgrisendi s.p.a. per il periodo successivo alla approvazione del PUG. Impegni inerenti la permuta degli Immobili con l'Immobile San Marco. Perequazione.**

**5.1** Immobiliare Scudo di Francia s.r.l. si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con obbligo che si trasferirà a questi contestualmente al trasferimento di proprietà degli Immobili, a trasferire, con ogni garanzia, in permuta al Comune, che come sopra rappresentato si obbliga ad accettare e a ricevere, alle condizioni tutte di cui al presente Accordo Integrativo, la proprietà degli Immobili come di seguito indicati: area di terreno sita in Reggio nell'Emilia alla via Carlo Piaggia, non urbanizzata, attualmente censita al catasto del Comune di Reggio Emilia come segue:

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Superficie		
			ha	are	ca
176	310	Ente Urbano	00	85	02

Foglio	Particella	Qualità	Superficie		
			ha	are	ca
176	311	Ente Urbano	00	04	54

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza
--------	------------	-----	-----------	-----------	-------------

176	310	1	Via Carlo Piaggia n. snc Piano T	F/1	8.502 m <sup>2</sup>
-----	-----	---	-------------------------------------	-----	----------------------

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza
176	311	1	Via Carlo Piaggia n. snc Piano T	F/1	454 m <sup>2</sup>

Il trasferimento è convenuto e accettato a corpo, si riferisce allo stato attuale, di fatto e di diritto, degli Immobili, ben noto alle Parti, con tutti gli annessi e connessi adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nulla escluso. Tutti gli effetti utili e onerosi si produrranno dalla data di sottoscrizione del contratto di permuta. Il valore, in termini pecuniari, degli Immobili oggetto di permuta è indicato dalle Parti, ai soli fini fiscali, in euro 833.000,00 (ottocentotrentatremila virgola zero zero) al netto degli oneri gravanti sul trasferimento, anche di natura fiscale, importo corrispondente alla valutazione ai fini IMU e così adeguato rispetto al prezzo al quale Immobiliare ha acquistato la proprietà degli Immobili mediante l'atto di compravendita 22 giugno 2020 di cui al punto I.5 della premessa (I). È fatta salva la stima del valore degli Immobili (eventualmente diversa da quella sopra indicata, determinata speditivamente) che sarà eseguita dal Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune una volta che sarà intervenuta l'approvazione del PUG e anteriormente all'inserimento nel Piano delle acquisizioni immobiliari. L'eventuale difformità di valore tra la stima predetta e la determinazione speditiva del valore degli Immobili contenuta nel presente comma 5.1 non determinerà alcuna modifica in ordine alla volontà di procedere alla permuta espressa tramite il presente Accordo Integrativo. Immobiliare e Edilgrisendi dichiarano, prendendone atto il Comune, che, anteriormente al perfezionarsi della permuta di cui al presente comma 5.1, Immobiliare Scudo di Francia s.r.l. venderà, nell'ambito di una operazione infragruppo, la proprietà degli Immobili a Edilgrisendi s.p.a., che acquisterà, sì che l'obbligo di procedere alla permuta e di accettare la permuta predetta viene assunto, in detta prospettiva, con il presente Accordo Integrativo, sia congiuntamente che disgiuntamente, da Edilgrisendi e da Immobiliare Scudo di Francia s.r.l..

- 5.2** Il Comune si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con obbligo che si trasferirà a questi contestualmente all'eventuale trasferimento di proprietà dell'Immobile San Marco, a trasferire, con ogni garanzia, in permuta a Edilgrisendi s.p.a. o a Immobiliare Scudo di Francia s.r.l. o comunque a chi risulterà proprietario

degli Immobili al momento della stipula del contratto di permuta, Immobiliare e Edilgrisendi che, come sopra rappresentate, si obbligano, anche per i propri aventi causa, ad accettare e ricevere, alle condizioni tutte di cui al presente Accordo Integrativo, la proprietà dell'Immobile San Marco di seguito indicato: area di terreno sita in Reggio nell'Emilia località Canali alla via San Marco, urbanizzata, attualmente censita al catasto del comune di Reggio Emilia come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito in euro	
				Agrario	Dominicale
236	1400	Seminativo	4.288 m <sup>2</sup>	35,43	26,57

Il trasferimento è convenuto e accettato a corpo, si riferisce allo stato attuale, di fatto e di diritto, dell'Immobile San Marco, ben noto alle Parti, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nulla escluso. Tutti gli effetti utili e onerosi si produrranno dalla data di sottoscrizione del contratto di permuta. Il valore, in termini pecuniari, dell'Immobile San Marco oggetto di permuta è indicato dalle Parti, ai soli fini fiscali, in euro 530.000,00 (cinquecentotrentamila virgola zero zero) al netto degli oneri gravanti sul trasferimento anche di natura fiscale. Sono fatti salvi gli esiti (comunque prevalenti rispetto alla stima speditiva riportata nel presente Accordo Integrativo) della perizia di stima che verrà eseguita dal Comune dando attuazione a quanto previsto dal punto VI.6 della premessa (VI). L'eventuale difformità tra la stima predetta e la determinazione speditiva del valore degli Immobili contenuta nel presente comma 5.2 non determinerà alcuna modifica della volontà di procedere alla permuta espressa tramite il presente Accordo Integrativo.

- 5.3** Le Parti danno atto e dichiarano che il Comune, mediante l'approvazione del PUG con i contenuti descritti al precedente articolo 3 del presente Accordo Integrativo, attribuirà a Edilgrisendi, ai sensi degli articoli 8 e 26 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, diritti edificatori previsti da strumenti di pianificazione urbanistica. La attribuzione a Edilgrisendi di detti diritti edificatori si pone in diretto rapporto sinallagmatico con la permuta del bene di cui al precedente comma 5.1, rappresentando essi lo strumento perequativo funzionale al mantenimento dell'equilibrio economico sotteso all'Accordo Integrativo. La perequazione urbanistica tiene conto della differenza di valore tra gli Immobili e l'Immobile San Marco (differenza di valore comunque sussistente e che verrà determinata con maggiore precisione all'esito della acquisizione delle perizie di stima di cui ai commi 5.1 e 5.2,

perizie i cui esiti non modificheranno la valutazione di accettabilità, per le Parti, del sinallagma definito dal presente Accordo Integrativo e, dunque, non ne modificheranno le pattuizioni per come in esso definite) nonché degli oneri gravanti sul Gruppo Grisendi indicati al punto IX.6 della premessa (IX), individuando in relazione ad essi il punto di equilibrio sotteso all'Accordo Integrativo.

- 5.4** Il presente Accordo Integrativo rientra tra gli *“atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi tra privati ed enti pubblici”* di cui all'articolo 20 comma 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nel testo derivante dalla interpolazione apportata dalla legge 27 dicembre 2017 n. 205. Parimenti, il contratto di permuta prefigurato al presente articolo 5, integra *“atto attuativo posto in essere in esecuzione di atto preordinato alla trasformazione del territorio posto in essere mediante accordi tra privati ed enti pubblici”* di cui al medesimo articolo 2 comma 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10. Conseguentemente, ai sensi dell'articolo 20 comma 1 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dell'articolo 32 comma 2 del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 601, sia il presente Accordo Integrativo, sia il contratto di permuta prefigurato al presente articolo 5, sia ogni atto attuativo dell'Accordo Integrativo, sarà soggetto all'imposta di registro in misura fissa e sarà esente dalle imposte ipotecarie e catastali.
- 5.5** Il contratto di permuta avente ad oggetto i beni immobili di cui ai precedenti commi 5.1 e 5.2 verrà stipulato a mezzo di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, a cura di Notaio scelto da Edilgrisendi s.p.a. e Immobiliare Scudo di Francia s.r.l., avanti il quale il Comune si impegna a presenziare, a semplice richiesta formulata dal Gruppo Grisendi, entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione del PUG di cui al comma 9 dell'articolo 46 della legge regionale 24/2017. Le spese e gli oneri tutti connessi e derivanti dal contratto di permuta saranno posti a carico del Gruppo Grisendi.
- 5.6** L'immissione nel rispettivo possesso dei beni oggetto di permuta avverrà contestualmente alla stipula del contratto di permuta di cui al precedente comma 5.5.
- 5.7** Ciascuna parte permutante garantirà, all'atto della stipula del contratto di permuta, che quanto ceduto sarà di sua piena proprietà e disponibilità, libero da censi, livelli, ipoteche, arretrati, tributi e contributi, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, liti, pendenze e gravami in genere che possano comunque diminuirne il valore, obbligandosi a rispondere in caso di evizione. Le Parti chiederanno la trascrizione dell'atto alla competente Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio con espressa rinuncia alla iscrizione di qualsiasi ipoteca, anche di natura

legale, esonerando il Direttore dell'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo. Al contratto verranno allegati i certificati di destinazione urbanistica.

**5.8** Al contratto di permuta troveranno applicazione, per quanto qui non esplicitamente previsto, le disposizioni degli articoli 1552 e seguenti del Codice Civile.

**Articolo 6 - Impegni assunti da Edilgrisendi per il periodo successivo alla approvazione del PUG. Impegni inerenti la progettazione e la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale per la vendita convenzionata.**

**6.1** Acquisita la proprietà dell'Immobile San Marco per effetto della stipula della permuta di cui al precedente articolo 5, Edilgrisendi si obbliga nei confronti del Comune a progettare e realizzare sul terreno predetto alloggi di Edilizia Residenziale Sociale in conformità a quanto previsto dal presente Accordo Integrativo nonché a quanto previsto dallo Schema di Convenzione di cui al comma 3.4 del precedente articolo 3, Schema di Convenzione che si allega in copia al presente Accordo Integrativo a costituirne parte integrante quale Allegato D.

**6.2** Nella medesima occasione nella quale verrà stipulato il contratto di permuta di cui al precedente articolo 5 e dopo aver acquisito la proprietà dell'Immobile San Marco, Edilgrisendi stipulerà, con il Comune, convenzione per la realizzazione, nel medesimo Immobile San Marco, di alloggi da destinare, nella loro totalità, alla vendita convenzionata, secondo lo Schema di Convenzione di cui al precedente comma 6.1, assumendo le obbligazioni dalla stessa disciplinate.

**6.3** Edilgrisendi si impegna sin d'ora nei confronti del Comune: **(i)** a completare la progettazione degli alloggi di ERS, anche suddividendo l'intervento in più stralci attuativi, e a presentare la richiesta di rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) per ciascuno stralcio; **(ii)** a dare inizio ai lavori di esecuzione degli alloggi di ERS entro il termine di mesi 6 (sei) decorrente dalla data di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato; **(iii)** a completare i lavori di esecuzione degli alloggi di ERS e a presentare la relativa segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità entro il termine di efficacia del relativo titolo abilitativo; **(iv)** a porre in vendita gli alloggi nel rispetto della disciplina prevista dalla Convenzione di cui al precedente comma 6.2; **(v)** a dare inizio alla attuazione entro il termine di 5 (cinque) anni dalla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione del PUG.

**Articolo 7 - Impegni assunti dai Promittenti Alienanti e da Edilgrisendi per il periodo successivo alla approvazione del PUG. Impegno al perfezionamento del contratto di vendita degli Immobili 2.**

- 7.1 In conformità a quanto previsto al precedente articolo 2, il Promittente Alienante ed Edilgrisendi si impegnano gli uni nei confronti dell'altro ed entrambi nei confronti del Comune a stipulare il contratto di vendita avente ad oggetto gli Immobili 2, trasferendo il diritto di proprietà dai Promittenti Alienanti a Edilgrisendi, entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione del PUG di cui al comma 9 dell'articolo 46 della legge regionale 24/2017.
- 7.2 Il contratto di vendita di cui al precedente comma 7.1 verrà stipulato, per quanto non previsto dal presente Accordo Integrativo, in conformità a quanto da Edilgrisendi e dai Promittenti Alienanti pattuito con il Contratto Preliminare.
- 7.3 Il presente Accordo Integrativo rientra tra gli *“atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi tra privati ed enti pubblici”* di cui all'articolo 20 comma 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nel testo derivante dalla interpolazione apportata dalla legge 27 dicembre 2017 n. 205. Parimenti, il contratto di vendita di cui al presente articolo 7, integra *“atto attuativo posto in essere in esecuzione di atto preordinato alla trasformazione del territorio posto in essere mediante accordi tra privati ed enti pubblici”* di cui al medesimo articolo 2 comma 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10. Conseguentemente, ai sensi dell'articolo 20 comma 1 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dell'articolo 32 comma 2 del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 601, il contratto di vendita di cui al presente articolo 7, sarà soggetto all'imposta di registro in misura fissa e sarà esente dalle imposte ipotecarie e catastali.

**Articolo 8 - Impegni assunti da Edilgrisendi per il periodo successivo alla approvazione del PUG. Obbligo di realizzazione di opere interne ed esterne ai comparti dell'intervento da attuarsi nelle aree “Immobili 2”.**

- 8.1 Edilgrisendi, quale condizione di ammissibilità (fermo restando quanto previsto al successivo comma 8.5) della presentazione di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità di cui all'articolo 25 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15 in relazione agli interventi edilizi di nuova costruzione da realizzarsi nelle aree denominate *“Immobili 2 Pestalozzi”* e *“Immobili 2 Petit Bon”*, si obbliga nei confronti del Comune ad eseguire a propria cura e a proprie spese, salvo quanto previsto al successivo comma 8.7 del presente articolo 8, contestualmente all'esecuzione dei predetti interventi edilizi di NC, in conformità a quanto previsto dal presente Accordo Integrativo, le opere di seguito sommariamente descritte, sia esterne che interne al perimetro del comparto di intervento, funzionali al miglioramento delle

dotazioni territoriali e della qualità degli ecosistemi (nel seguito, ove considerate unitariamente, “Opere”): (i) salvaguardia e manutenzione: (i.i) della fascia alberata esistente che si snoda perpendicolarmente alla via Pestalozzi sino quasi a raggiungere la via Petit Bon, costituente cortina verde a sud della prevista nuova edificazione; (i.ii) della totalità delle alberature presenti nel sito; (i.iii) del corridoio ecologico esistente nel tratto finitimo all’area di intervento; (ii) realizzazione di opere fuori comparto, a scomputo degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2) che saranno dovuti in dipendenza degli interventi da realizzarsi nelle aree “*Immobili 2 Pestalozzi*” e “*Immobili 2 Petit Bon*”, opere volte alla riqualificazione della via Pestalozzi e della via Petit Bon e consistenti in: (ii.i) riqualificazione, potenziamento e manutenzione del verde che fiancheggia la via Pestalozzi sino all’incrocio con via Monte Cervino; (ii.ii) allestimento delle opere stradali necessarie e opportune per la creazione di una “*zona 20*” lungo il tracciato di via Pestalozzi a partire dall’incrocio con via Petit Bon sino all’incrocio con via Monte Cervino; (ii.iii) riqualificazione della illuminazione pubblica lungo il tracciato delle vie Pestalozzi e Petit Bon; (ii.iv) estensione e potenziamento del sistema di videosorveglianza pubblica lungo il tracciato delle vie Pestalozzi e Petit Bon; (ii.v) installazione di elementi di arredo urbano lungo il tracciato delle vie Pestalozzi e Petit Bon; (ii.vi) riqualificazione delle attrezzature pubbliche presenti nel Centro Sociale “*Orti Spallanzani*” e nel campo giochi del Centro Sociale.

- 8.2** Edilgrisendi si obbliga nei confronti del Comune, officiando all'uopo professionisti abilitati, ad elaborare, eseguire, redigere e completare, secondo le regole dell'arte, le prescrizioni della tecnica, in assenza di errori, omissioni o manchevolezze, integralmente a propria cura e a proprie spese (salvo quanto previsto al successivo comma 8.7 del presente articolo 8) la progettazione di ciascuna delle Opere in conformità alle disposizioni dell’Accordo Integrativo nonché alle disposizioni della Convenzione accessoria al PdCC, dando applicazione alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, nessuna esclusa. La progettazione, ai sensi dell'articolo 23 comma 4 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, dovrà essere articolata in un unico livello quale progetto esecutivo, progetto esecutivo che dovrà essere integrato con tutti gli elementi normativamente previsti per il progetto di fattibilità tecnica ed economica e per il progetto definitivo, ai sensi degli articoli da 17 a 43 del d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207 e del D.M. 1 dicembre 2017 n. 560 (nel seguito del presente articolo 8, “*Progetto*

*Esecutivo*”). Il Progetto Esecutivo, nonostante l'omissione degli ulteriori due livelli normativamente previsti, dovrà salvaguardare la qualità della progettazione, ai sensi del richiamato articolo 23 comma 4 del Codice. La progettazione potrà essere unitaria per tutte le Opere, ovvero essere riferita ad una o più di esse, fermo restando l'obbligo della progettazione e della esecuzione della totalità delle Opere entro i termini previsti. Per il computo metrico estimativo delle Opere verranno utilizzati, in alternativa tra loro e scegliendo quello maggiormente aggiornato, il prezzario predisposto dalla Regione Emilia Romagna, il prezzario predisposto dalla Camera di Commercio, il prezzario edito della casa editrice DEI. Il Quadro Economico del Progetto Esecutivo delle Opere, nella loro totalità, dovrà concludere per un importo, comprensivo delle spese di progettazione ed esclusa l'imposta sul valore aggiunto, complessivamente non superiore a euro 105.000,00 (centocinquemila virgola zero zero). Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2) risultasse essere superiore al predetto importo, Edilgrisendi progetterà (se del caso modificando il Progetto Esecutivo ai sensi dell'articolo 106 del Codice dei Contratti) opere aggiuntive della medesima natura rispetto a quelle descritte al comma 8.1, sino a raggiungere l'importo degli oneri di urbanizzazione predetti. All'esito dei lavori, eventuali eccedenze degli oneri di urbanizzazione rispetto al costo delle Opere verranno corrisposte da Edilgrisendi al Comune.

- 8.3** Nel corso della progettazione i progettisti incaricati da Edilgrisendi dovranno mantenere un costante confronto dialettico con il competente Settore tecnico del Comune al fine di opportunamente declinare le scelte progettuali in conformità a quanto previsto dall'Accordo Integrativo. Le indicazioni che verranno fornite dal Comune ai progettisti incaricati, ove rispondenti alle regole dell'arte e conformi alle disposizioni normative vigenti, nel rispetto dei limiti inderogabili della responsabilità e della libera determinazione dei professionisti, dovranno essere eseguite e declinate da essi progettisti. Edilgrisendi è obbligato nei confronti del Comune alla verifica del Progetto Esecutivo, ai sensi dell'articolo 26 del d.lgs 18 aprile 2016 n. 50, affidandone l'esecuzione a soggetti a ciò abilitati ai sensi del medesimo articolo 26 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50.
- 8.4** Il Progetto Esecutivo di tutte le Opere dovrà essere consegnato al Comune contestualmente alla richiesta di rilascio del PdCC relativo alla realizzazione del primo tra gli interventi da eseguirsi nel comparto Immobili 2 Petit Bon o nel comparto Immobili 2 Pestalozzi. Della consegna al Comune del Progetto Esecutivo verrà dato

conto mediante apposito processo verbale. Il Comune provvederà alla validazione del Progetto Esecutivo e alla sua approvazione nelle forme di rito.

- 8.5** All'esito della approvazione del Progetto Esecutivo da parte del Comune, Edilgrisendi provvederà alla realizzazione e alla ultimazione delle relative opere, nel rispetto del cronoprogramma che costituirà parte del Progetto Esecutivo. Onde consentire l'esecuzione delle Opere esterne al comparto di intervento, il Comune si impegna a porre a disposizione del Soggetto Attuatore, a semplice richiesta, le aree e le opere (queste ove già esistenti e soggette a riqualificazione) in sua proprietà sulle quali dovrà essere eseguito ciascun intervento, per il tempo necessario alla sua esecuzione sino alla verifica di regolare esecuzione. Il Comune attesta, prendendone atto Edilgrisendi, che le Opere dovranno essere progettate ed eseguite esclusivamente su aree in proprietà o nella disponibilità del Comune, aree che verranno indicate dal Comune ai progettisti di cui al precedente comma 8.2. Resta fermo che, nel caso in cui il Comune non sia nelle condizioni di porre a disposizione di Edilgrisendi, entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data di inizio lavori delle Opere, le aree, o parte di esse, sulle quali è previsto debbano essere eseguite le Opere medesime, la verifica di regolare esecuzione di questa parte di Opere non costituirà condizione di ammissibilità della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità dell'intervento edilizio di cui al comma 8.1.
- 8.6** Le Opere verranno eseguite da Edilgrisendi a scomputo degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2) che saranno dovuti in dipendenza degli interventi da realizzarsi nelle aree "*Immobili 2 Pestalozzi*" e "*Immobili 2 Petit Bon*". Trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo 6.1 del capitolo 6 della DAL 20 dicembre 2018 n. 186 nonché le previsioni della relativa delibera di recepimento approvata dal Consiglio Comunale del Comune di Reggio Emilia. La Convenzione del PdCC definirà le modalità di dettaglio relative allo scomputo, ivi compresa la definizione delle forme di garanzia e della modalità di rendicontazione. Le Opere verranno eseguite e completate da Edilgrisendi nella loro piena funzionalità in conformità al Progetto Esecutivo (se del caso come modificato ai sensi del precedente comma 8.2) anche nel caso in cui il loro costo ecceda l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione (U1 e U2), fermo restando che detto costo non dovrà mai superare l'importo di cui al precedente comma 8.2, come eventualmente adeguato ai sensi del medesimo comma 8.2.
- 8.7** Le Opere saranno soggette a verifica di regolare esecuzione da parte dei competenti Servizi del Comune. All'atto del rilascio del certificato di regolare esecuzione

verranno liberate le garanzie rilasciate da Edilgrisendi in relazione alla realizzazione delle Opere. Il rilascio del certificato di regolare esecuzione delle Opere è condizione per l'accertamento della agibilità degli interventi previsti nei comparti "*Immobili 2 Pestalozzi*" e "*Immobili 2 Petit Bon*", fatto salvo quanto previsto al precedente comma 8.5 in relazione alla messa a disposizione, da parte del Comune, delle aree sulle quali è previsto debbano essere eseguite le Opere.

#### **Articolo 9 - Conseguenze dell'inadempimento.**

Laddove Gruppo Grisendi o i Promittenti Alienanti o i loro aventi causa, non adempiano anche ad una soltanto delle obbligazioni assunte agli articoli da 2 a 8 del presente Atto di Accordo, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna della parte inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni assunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno.

#### **Articolo 10 - Successione nei rapporti giuridici.**

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli Immobili, degli Immobili 2, dell'Immobile San Marco e comunque degli immobili tutti oggetto del presente Accordo Integrativo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica dei rispettivi danti causa relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente Accordo Integrativo. Le Parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al presente articolo 10 cesserà di avere luogo per quelle obbligazioni del presente Accordo Integrativo che si estingueranno in conseguenza di intervenuto adempimento ovvero nei modi di cui al Capo quarto del Titolo primo del codice civile.

#### **Articolo 11 - Registrazione e trascrizione. Spese e oneri fiscali.**

Il presente Accordo Integrativo sarà registrato e trascritto, integralmente nei suoi 12 articoli. I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente Accordo Integrativo nonché per la trascrizione del presente Accordo Integrativo, saranno sostenuti integralmente da Edilgrisendi s.p.a. che vi provvederà direttamente in favore del professionista incaricato avv. Paolo Coli. Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata, per la registrazione e conseguenti tutte sono parimenti a carico di Edilgrisendi s.p.a.. All'uopo, Edilgrisendi s.p.a. chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia, anche secondo quanto evidenziato al precedente articolo 5.

#### **Articolo 12 - Allegati.**

Costituiscono parte integrante del presente atto, anche se ad esso non uniti materialmente, i seguenti allegati, conservati agli atti del Comune al P.G. [REDACTED] in data [REDACTED]:

**Allegato A:** elaborato planimetrico relativo agli Immobili 2;

**Allegato B:** elaborato planimetrico relativo alla allocazione e alla distribuzione della capacità edificatoria all'interno dell'Immobile 2;

**Allegato C:** copia, con omissis, del Contratto Preliminare;

**Allegato D:** Schema di Convenzione ERS nel testo approvato dal Consiglio Comunale.

Reggio nell'Emilia, li [REDACTED]

Comune di Reggio nell'Emilia

Il Sindaco

(Luca Vecchi)

Comune di Reggio nell'Emilia

La Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana

(Elisa Iori)

Edilgrisendi s.p.a.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Ferruccio Grisendi)

(Carolina Zanni)

Immobiliare Scudo di Francia s.r.l.

L'Amministratore Delegato

(Gabriele Grisendi)

(Giuliano Galimberti)