



-

COMUNE DI REGGIO EMILIA

Provincia di Reggio Emilia

COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

dell'ambito regolato dal Piano Urbanistico Attuativo di Trasformazione Produttiva "PUA 6 – Stralcio Funzionale 3" – Via Raffaello Sanzio, Reggio Emilia e Convenzione Urbanistica susseguente

RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO:

lo stralcio funzionale SF3 è compreso nel Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "PUA 6 - MANCA-SALE", approvato con deliberazione G.C. ID n. 250 del 22.12.2015;

CONVENZIONE:

- Convenzione Urbanistica susseguente all'approvazione del PUA 6 stipulata in data 31.03.2016 Rep. n. 46272, Racc. n. 15324, a ministero Notaio Dott. Antonio Caranci, tra il Comune di Reggio Emilia e diverse società interessata all'attuazione del PUA predetto, tra cui "C.C.F.S. Immobiliare s.p.a.", "EN.GE.CO. s.r.l." e "TRAPS s.r.l.", le sole coinvolte nell'attuazione dello Stralcio Funzionale n. 3;



PERMESSI DI COSTRUIRE ED ALTRI TITOLI ABILITANTI:

Permesso di Costruire PG n 257585/2021 del 05.04.2022 e successiva SCIA di variante finale PG n. 64880 del 11.03.2025;

CONCESSIONARI:

- società EN.GE.CO S.r.l. - con sede in Via Carlo Boetti 5/C – 42124 Reggio Emilia, c.f./p.iva 01432010351;
- società TRAPS S.r.l., con sede in Via Manfredo Fanti 7 - 42124 Reggio Emilia, c.f./p.iva 01446090357.

PROGETTISTA E DIRETTORE LAVORI:

Ingegnere Lorenzo Serri, iscritto all'ordine degli ingegneri di Reggio Emilia al n. 929, dello Studio GS - GUIDETTISERRI, con sede in Via Pier Carlo Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia, c.f./p.iva 01934740356.

IMPRESE ESECUTRICI:

- lavori edili: ditta FONTANILI GIORGIO s.r.l., con sede in Via Arcangelo Ghisleri, 3/a – 42124 Reggio Emilia, c.f./p.iva 01217440351, iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. della Provincia di Reggio Emilia con il n° REA: RE 168718;
- illuminazione pubblica: ditta Max Lux s.r.l., con sede in Via Del Chionso 33 - 42124 Reggio Emilia, c.f./p.iva 00552600355, iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. della Provincia di Reggio Emilia con il n° REA: RE - 139828;



- opere a verde: ditta FLORICOLTURA CORRADINI

MAURO E DANIELA s.s. - società agricola, con sede in

Via Ugo Bassi 1/A – 42124 Reggio Emilia, c.f./p.iva

01322660356, iscritta al Registro delle Imprese presso la

C.C.I.A.A. della Provincia di Reggio Emilia con il n° REA:

RE 221215;

COLLAUDATORE:

Ing. Ursula Montanari - c.f. MNT RSL 68H69 F205T, iscritta

all'ordine degli Ingegneri di Bologna al n. 5726, in qualità di

Dirigente del Comune di Reggio Emilia, Area Rigenerazione

Urbana e Infrastrutture Sostenibili - Servizio Infrastrutture

Stradali e Reti.

INIZIO LAVORI:

i lavori edili ed impiantistici e le opere a verde sono iniziati in

data 03.04.2023 come da comunicazione di inizio lavori PG

n. 87148 del 30.03.2023.

FINE LAVORI:

i lavori edili ed impiantistici e le opere a verde interne

all'ambito, compresi gli interventi relativi alla realizzazione

della pista ciclabile di collegamento con il tratto preesistente

lungo Via Antonio Gramsci, sono stati ultimati in data

10.03.2025, come risulta dalla comunicazione contenuta

nella richiesta di collaudo finale.

CERTIFICATO DI FUNZIONALITÀ:

non risulta agli atti nessuna richiesta di funzionalità parziale



delle opere di urbanizzazione realizzate da parte del
Soggetto attuatore.

RICHIESTA DI COLLAUDO:

- la richiesta di collaudo finale delle opere di urbanizzazione
inerenti l'ambito è pervenuta agli atti del Comune di Reg-
gio Emilia con nota PG n. 67536 del 13.03.2025;

CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI E PARERI:

- atto di Concessione del Consorzio di Bonifica dell'Emilia
Centrale n. 22271 del 22.03.2016 per tombamenti di
alcuni tratti e scarico acque bianche nel "Cavo
Pistarina, previa risagomatura";

- certificati di Regolare Esecuzione delle reti gas e acqua
a cura di IRETI, rispettivamente prot. RG000386-2025-P
e prot. RA000167-2025-P, entrambi del 06.02.2025;

- verbale di Precollaudo inerente le opere fognarie e
allacciamento scarichi a servizio dell'area di cui al PUA 6
Stralcio Funzionale 3 - località Mancasale, Via Raffaello a
cura di ARCA - IREN acqua reggio - pratica n. 797/P,
pervenuto in data 04.03.2025 PG n. 60344, nel quale si
attesta che tali opere sono collaudabili.

RELAZIONE

Premessa:

in attuazione della convenzione stipulata in data 31.03.2016
Rep. n. 46272, Racc. n. 15324 tra il Comune di Reggio
Emilia e gli attuatori dell'intervento urbanistico in oggetto,



relativamente alle attività tecnico-amministrative di vigilanza e collaudo tecnico-funzionale, anche in corso d'opera, delle opere di urbanizzazione primaria del PUA 6 – Stralcio Funzionale 3 – Via Raffaello Sanzio, in località Mancasale, è stata nominata collaudatore dell'intervento in oggetto la sottoscritta Ing. Ursula Montanari, Dirigente del Comune di Reggio Emilia, Servizio Infrastrutture Stradali e Reti, coadiuvata dai colleghi tecnici del servizio medesimo e della Unità di Progetto Mobilità Urbana.

Descrizione generale delle opere interne e limitrofe all'ambito:

i manufatti oggetto di collaudo riguardano la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative ad un'area di trasformazione a destinazione produttiva posta all'estremità nord-orientale dell'ambito industriale di Mancasale, tra il tratto terminale di Via Raffaello Sanzio a sud e Via Antonio Gramsci a est, sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "PUA 6 - SF3".

Tale ambito si estende per 33.780 mq. di Superficie Territoriale e comprende due lotti a destinazione produttiva denominati "UA1.3" e "UA2.3", attualmente ancora liberi da fabbricati, affiancati sul lato ovest da un percorso stradale a fondo cieco con accesso dalla rotatoria esistente tra Via Napoli ed il tratto già realizzato di Via Raffaello.

Tra i lotti e la nuova strada di urbanizzazione è presente un



percorso ciclo-pedonale separato da quest'ultima con aiuola alberata, che ospita anche la linea di illuminazione pubblica a singolo corpo illuminante in testa palo. La recinzione dei lotti dovrà essere realizzata ad una distanza di 1,5 metri dal corrispondente ciglio della pista al fine di garantire una fascia di arredo verde anche sul lato orientale della stessa, fascia di cui non è prevista la cessione al comune.

La pista ciclopedonale prosegue in direzione nord anche oltre la fine del percorso stradale, raggiunge il limite de comparto e, restando su tale limite, flette in direzione est per ricongiungersi alla pista esistente lungo Via Gramsci.

Il tratto di pista sopra citato è realizzato su un terreno già ceduto al comune con atto Rep. n. 48240 Racc. n. 16671 rogato dal Notaio Dott. Antonio Caranci in data 11.04.2018.

Il terreno di proprietà comunale comprende una fascia verde di ambientazione su entrambi i lati della pista che nella porzione immediatamente a valle della strada si allarga in un settore rettangolare fittamente piantumato con salici di circa 40 metri di lunghezza per 20 di larghezza.

Sia sul lato nord che su quello est l'ambito è delimitato da un fossato con funzioni di scolo e laminazione che recapita nel Cavo Pistarina, posizionato a ovest, oltre il limite di questo stralcio funzionale. Tale fossato è già stato oggetto di collaudo con atto del 23.01.2018 riferito allo Stralcio Funzionale 4, ma raccoglie anche il carico idrico dello



Stralcio Funzionale 3.

Le opere di urbanizzazione realizzate a servizio del comparto ed oggetto del presente collaudo consistono essenzialmente nelle seguenti:

- **strada a fondo cieco** della larghezza di 7,50 metri e lunghezza di circa 150 metri, pavimentata in conglomerato bituminoso, che dà accesso a n. 1 passo carrabile sul lato est circa a metà del suo sviluppo e n. 2 passi carrabili contrapposti posizionati in testata, svolgenti anche la funzione di pipa di ritorno. La viabilità è corredata da apposita segnaletica orizzontale e verticale con indicazione di strada chiusa, divieto di sosta su entrambi i lati ed obbligo di precedenza sull'immissione in rotatoria;

- **percorso pedonale** posizionato sul lato ovest della strada, in fregio al lotto edificato, della larghezza di 1,65 metri, pavimentato in conglomerato bituminoso non colorato su sottofondo in misto inerte stabilizzato 0/20 mm., e soletta in cls. armato con rete elettrosaldata, spessore 10 cm.;

- **pista ciclo-pedonale** posizionata sul lato est della strada di cui sopra della larghezza di 2,50 metri, pavimentata in conglomerato bituminoso non colorato su sottofondo in misto inerte stabilizzato 0/20 mm., e soletta in cls. armato spessore 10 cm., completa della dovuta segnaletica orizzontale e verticale;

- **pista ciclo-pedonale** realizzata in continuità con la



predetta che prosegue il suo corso verso nord affiancata su entrambi i lati da banchine inerbite non alberate fino a collegarsi, deviando la sua direzione di 90° verso est, alla pista esistente in fregio a Via Antonio Gramsci, in corso di completamento da parte del Comune. La struttura della pista è identica alla prima mentre se ne differenzia per la larghezza, che qui risulta di 3,00 metri, l'assenza dei cordoli perimetrali e la dotazione di specifica illuminazione pubblica dedicata, assente nel tratto in affiancamento alla strada;

- **n. 3 aiuole verdi alberate** con tigli di cui una lunga aiuola senza interruzioni che separa il percorso pedonale posto ad ovest dalla strada e due aiuole in sequenza poste ad est, tra la strada e la pista ciclo-pedonale, tutte realizzate a raso rispetto ai percorsi laterali, in modo da favorire lo scolo a gravità di questi ultimi nel verde.

L'elemento di separazione tra il marciapiede e l'aiuola ovest è un cordonato in elementi prefabbricati di cls. montati in verticale, che si ripete anche sul lato opposto tra la pista ciclo-pedonale e la fascia verde di ambientazione privata fronteggiante i lotti. Il medesimo tipo di cordonato è presente anche tra le aiuole e la strada su entrambi i lati, ma in questo caso resta sopraelevato di circa 15 cm. rispetto alla sede stradale.

Il cordolo di confine tra la pista ciclo-pedonale e le due aiuole che la separano dalla strada invece è costituito da



elementi prefabbricati speciali in cls. di colore rosso, in continuità con quelli presenti nel tratto di Via Raffaello a monte dell'intervento in oggetto. Le aiuole si presentano complete di impianto di irrigazione automatico realizzato con tubazione in PLT Ø 20 mm. allacciato a quello esistente su Via Napoli, che a sua volta capta dall'acquedotto. Il contatore per la nuova fornitura idrica si trova posizionato all'interno dell'aiuola esistente in prossimità della rotatoria tra le Vie Napoli e Raffaello;

- **rete fognaria per acque meteoriche** con tubazione Ø 800 mm. in cls, posizionata al centro della sede stradale ed afferente al collettore che delimita a nord il comparto, citato in precedenza. Detta tubazione, come pure quella relativa alle acque nere di cui nel seguito, risulta già collaudata con il predetto atto del 23.01.2018 riferito allo Stralcio Funzionale 4, in quanto al servizio anche di quest'ultimo.

Le componenti oggetto del presente collaudo sono gli allacci delle caditoie stradali dim. 50x50 cm. con griglia in ghisa carrabile in classe D400 ed i relativi pozzetti di ispezione dimensionati a passo d'uomo, con coperchi in ghisa carrabile, anch'essi in classe D400,

Lo scarico è autorizzato dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, con Concessione n. 22271 del 22.03.2016, in scadenza alla data del 31.12.2045, allegato al presente atto



sotto la lettera “Q”. Detta concessione è stata rilasciata in occasione del citato collaudo dello Stralcio Funzionale 4 ma risulta valida anche per lo Stralcio Funzionale 3, oggetto del presente collaudo, come attestato dalla dichiarazione del Direttore Lavori allegata al presente atto sotto la lettera “E”;

- predisposizioni per allacciamenti delle acque nere provenienti dai lotti, recapitanti nel condotto presente in strada con tubazione in PVC Ø 250 mm., che in contropendenza rispetto alla linea delle acque bianche, risale verso Via Napoli per recapitare nel pozzetto esistente ad inizio dello stralcio SF3 in prossimità della rotatoria esistente a sud del comparto, che infine recapita nell’adiacente depuratore gestito da IREN.

I pozzetti di ispezione sono dimensionati a passo d’uomo, debitamente stuccati e resinati, con coperchi in ghisa carrabile di classe D400;

- rete di illuminazione pubblica al servizio della strada e della pista ciclo-pedonale e rete per alloggiamento linea trasmissioni dati che si estendono con due tubazioni accoppiate in PVC corrugato Ø 125 mm. alloggiate sotto le aiuole tra la strada e la pista nel primo tratto e sotto la banchina ovest e nord nel tratto dove la pista ciclo-pedonale prosegue isolata.

La linea di illuminazione è allacciata in coda alla linea preesistente che fa riferimento al Quadro di comando cod.



A-880, posto nel parcheggio adiacente al tratto esistente di Via Raffaello Sanzio, previo Verbale di Presa in Carico di Impianto di Pubblica Illuminazione n. 057 del 02.04.2025, relativo ad impianto attualmente già in funzione.

- **impianto di illuminazione pubblica** composto da n. 17 pali di cui n. 4 di H. f.t. 900 cm. con corpo illuminante a LED, modello XSP della ditta CREE Lighting, potenza 70 Watt, temperatura di colore 3000°K, al servizio della strada, e n. 13 di H. f.t. 450 cm. con corpo illuminante a LED, modello Virgo C 400 della ditta GMR Enlights, potenza 16 Watt, temperatura di colore 3000°K, al servizio della pista.

L'intero impianto è con isolamento in classe II e pertanto non contempla la messa a terra.

- **predisposizioni degli allacciamenti ai lotti** delle reti tecnologiche per la distribuzione di gas, acqua, energia elettrica, telefonia e trasmissione dati;

Cessione delle aree al Comune:

In riferimento all'art. 7 "CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)" della convenzione urbanistica inerente l'ambito in oggetto sottoscritta in data 31.03.2016, i Soggetti attuatori si sono impegnati a cedere al Comune le aree e le opere di urbanizzazione al servizio dell'insediamento, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo



e prima dello svincolo della relativa fidejussione.

In seguito al collaudo delle opere inerenti lo Stralcio Funzionale 4 i predetti Soggetti attuatori hanno pertanto ceduto gratuitamente al Comune, tra le altre, alcune aree sottese alle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito dello Stralcio Funzionale 3 da collaudarsi con il presente atto.

Nel dettaglio le aree già cedute con atto Rep. n. 48240 Racc. n. 16671 rogato dal Notaio Dott. Antonio Caranci in data 11.04.2018 ed acquisite dal Comune di Reggio Emilia al patrimonio indisponibile ai sensi dell'art. 828, comma 2, del codice civile, riguardano il sedime della pista ciclo-pedonale e relative banchine verdi nel tratto che si sviluppa in senso est-ovest sul limite nord del comparto e la fascia verde d'ambientazione tra i lotti e Via Gramsci, che restano identificate catastalmente come nel seguito:

Foglio 26: mappali 442 di mq. 6.269 e 482 di mq. 630, destinati a verde pubblico.

A seguito dell'emissione del presente certificato di collaudo restano da cedere le aree sottese al prolungamento di Via Raffaello e relativi percorsi ad essa affiancati e l'ambito verde piantumato a salici posto in capo alla via citata. Tali aree sono identificate catastalmente come nel seguito:

Foglio 26: mappali 457 di mq. 1.225 e 477 di mq. 2.428, destinati a sede stradale, percorsi pedonali e



ciclabili con relative aiuole d'arredo verde;

Foglio 26: mappale 483 di mq. 1.831, destinato a verde pubblico.

La superficie catastale complessiva derivante dalla somma dei tre mappali di cui sopra risulta di mq. 5.484.

Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali:

In riferimento all'art. 23 "GARANZIE FINANZIARIE" della convenzione urbanistica inerente l'ambito in oggetto sottoscritta in data 31.03.2016, i Soggetti attuatori hanno prestato, tra le altre, una garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria n. 2352579 emessa in data 23.05.2023 da "Coface – Compagnie Francaise d'Assurance pour le Commerce Exterieur s.a." per l'importo di € 376.668,66 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti lo stralcio SF3 del PUA 6.

La polizza citata prevede l'esclusione della preventiva escussione del debitore principale e l'impegno a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

Esame della documentazione agli atti:

i sottoelencati documenti esaminati risultano esaustivi e tutti rispondenti a quanto richiesto dalle vigenti normative:

- Permesso di Costruire PG n 257585/2021 del 05.04.2022 e successiva SCIA di variante finale PG n. 64880 del 11.03.2025;

- Elaborati grafici di progetto;



- Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione dell'ambito PUA 6 - Stralcio Funzionale 3, dal quale risulta una spesa prevista pari ad Euro 376.668,66, di cui Euro 315.769,69 per opere edili e impiantistiche, ed Euro 60.898,97 per opere a verde;

- Comunicazione di Inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione PG n. 87148 del 30.03.2023;

- Comunicazione di Ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo finale delle opere di urbanizzazione relative allo Stralcio Funzionale 3 del PUA 6 con PG n. 67536 del 13.03.2025;

- Elaborati grafici di rilievo AS BUILT, consegnati con nota PG n. 64880 del 11.03.2025, firmati dal Progettista e Direttore dei Lavori e dalle Imprese esecutrici, prodotti in adempimento alle richieste effettuate in sede di visita di collaudo ;

- Contabilità Finale dei lavori, consegnata con la medesima nota PG n. 64880 del 11.03.2025.

Visite in cantiere per sopralluoghi in corso d'opera:

durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stati effettuati sopralluoghi in cantiere nelle seguenti date:

- *13 gennaio 2025* – presa visione generale dei lavori;

- *04 marzo 2025* – verifica della corretta esecuzione rete fognaria, massicciata stradale e percorsi pedonali e ciclo-pedonali;



- 28 marzo 2025 – verifica della corretta esecuzione della pubblica illuminazione, pavimentazione bituminosa della strada, segnaletica verticale ed orizzontale e allestimento delle aree verdi, compresa la macchia alberata in capo al percorso stradale.

Prove di tenuta della rete fognaria:

in data 31.03.2017, in ossequio al certificato di collaudo emesso in data 23.01.2018 relativo allo Stralcio Funzionale 4 ma interessante anche i tratti di fognatura sottostanti la strada oggetto del presente collaudo, si era già provveduto ad effettuare specifiche prove in pressione della rete fognaria acque nere. Tali prove, che avevano dato esito positivo, sono da considerarsi ancora valide in quanto l'unico intervento operato sulla rete in oggetto è stato l'inserimento di n. 3 pozzetti di immissione delle predisposizioni per i futuri allacciamento dei due lotti da edificarsi a est della strada e di quello già edificato sul lato opposto, che costituirà, se realizzato, scarico integrativo a quello già esistente su Via Napoli. Tali pozzetti sono stati verificati come eseguiti correttamente e resinati a regola d'arte.

Si riportano comunque, per completezza di documentazione, il Certificato di Conformità dell'impianto di Sollevamento Acque Nere, registrato al n° 13/2017 del 14.11.2017, emesso dalla ditta SOLEF srl di Felina di



Castelnovo Monti (RE) ed il Rapporto delle prove di tenuta in pressione della rete, prodotto dalla ditta GHELFI SPURGHI srl di Modena in data 31.03.2017, allegati rispettivamente con le lettere “L” e “P” al presente atto.

Prove di portanza su fondazione e massicciata stradale:

in data 29.11.2024 si è provveduto ad effettuare n. 3 specifiche prove di portanza su piastra (C.N.R. - B.U. n. 146) sulla fondazione con inerte riciclato, ripetute in data 27.02.2025 sulla massicciata in misto cementato, tutte a cura dello Studio MM S.r.l. di Mamiano di Traversetolo (PR).

Tali prove hanno dato esito positivo, come testimoniato dai certificati riportati nell'allegato “K” e dalla relazione integrativa del Direttore Lavori di cui all'allegato “E” al presente atto.

Collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato:

per quanto riguarda gli interventi oggetto del presente collaudo non risulta siano state realizzate opere strutturali in conglomerato cementizio armato che richiedano prove di carico.

Collaudo delle reti Gas e Acqua:

le reti Gas e Acqua sono state collaudate con esito positivo come risulta dai relativi Certificati di Regolare Esecuzione prodotti da IRETI, agli atti con rispettivamente prot. RG000386-2025-P e prot. RA000167-2025-P, entrambi del 06.02.2025, di cui all'allegato “R” del presente atto.



Conformità dell'impianto di pubblica illuminazione:

l'impianto di illuminazione pubblica realizzato nell'ambito è stato certificato con la prescritta Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte, di cui alla Legge n. 186/68, sottoscritta in data 27.02.2025 ed emessa dalla ditta MAX LUX S.r.l. di Reggio Emilia, P.IVA 00552600355, riportata come allegato "I" al presente atto;

Visita di collaudo finale:

a seguito della richiesta di collaudo finale delle opere di urbanizzazione citata in precedenza, il sottoscritto collaudatore Ing. Ursula Montanari ha effettuato in data 02.04.2025 la visita finale di collaudo delle opere di urbanizzazione relative al "P.U.A. 6 – Stralcio Funzionale 3" – Via Raffaello Sanzio, località Mancasale – 42124 Reggio Emilia, alla presenza del Direttore dei Lavori Ing. Lorenzo Serri, dell'Ing. Luca Guidetti in qualità di collaboratore del Direttore Lavori, del Sig, Lauro Mattioli titolare della ditta realizzatrice dell'impianto di pubblica illuminazione, dei Sigg. Uber Mazzoli e Vittorio Corradi, in rappresentanza delle proprietà, rispettivamente EN.GE.CO srl e TRAPS srl, e dei tecnici Andrea Borgatti, Gennaro D'Alterio e Daniela Mordacci, assistenti al collaudo per conto del Comune di Reggio Emilia.

Nel corso del sopralluogo si è accertato che sono state realizzate tutte le previste opere di urbanizzazione del



comparto e si è verificata, con esito positivo, la rispondenza delle opere al progetto approvato e la loro buona esecuzione, sia per quanto concerne la consistenza e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione visibili (strada, marciapiede, pista ciclo-pedonale, corpi illuminanti, pozzetti reticolo fognario, aiuole e spazi verdi, segnaletica verticale e orizzontale) sia, per quanto è stato possibile ispezionare, quella delle opere a rete nel sottosuolo (fognature, rete di pubblica illuminazione, reti gas, acqua, energia elettrica, telecomunicazioni, impianto di irrigazione aree verdi).

Verifica del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione:

In riferimento agli artt. 19 “COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L’URBANIZZAZIONE DELL’INSEDIAMENTO (U1)” e 22 “CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE” della convenzione urbanistica inerente, tra l’altro, l’ambito in oggetto, si è verificato che l’importo al netto di IVA dei lavori eseguiti relativi alle opere di urbanizzazione interne e limitrofe all’ambito ammonta ad € 372.004,32, di cui € 331.347,98 per opere di urbanizzazione di natura edile e impiantistica, ed € 40.656,34 per opere a verde, relative sia alle aiuole di separazione dalla strada del marciapiede e della pista ciclo-pedonale, sia alle banchine laterali nel tratto di pista più settentrionale, sia, infine, all’area verde di



ambientazione piantumata con salici.

Tali importi risultano dai documenti di Contabilità Finale dei Lavori prodotta dal Direttore Lavori e riportata nell'allegato "O" al presente atto.

Verifica posticipata dell'assetto delle opere a verde:

In riferimento all'art. 21 "SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE DEL VERDE PUBBLICO" della convenzione urbanistica inerente, tra l'altro, l'ambito in oggetto, viene stabilito che la presa in carico da parte del Comune degli spazi attrezzati a verde pubblico avverrà scaduto il termine di validità della convenzione e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde. Tale compito spetterà al Collaudatore che, nel verbale di collaudo finale, dovrà attestare la verifica di attecchimento delle piante e siepi, nonché il buono stato dell'area.

Si rileva, in merito a quest'ultimo punto, l'esigenza di procedere all'emissione del presente certificato di collaudo finale a conclusione dei lavori edili, degli impianti e dell'allestimento del verde, rimandando la verifica di attecchimento delle piante ad un periodo successivo.

Si stabilisce, pertanto, che, mentre il presente atto attesta la corretta stesa del terreno, la sua monda da sassi ed altri trovanti, l'eseguita semina, la presenza delle alberature individuate nel progetto ed il corretto funzionamento dell'impianto di irrigazione, l'assunzione in carico delle



opere a verde avverrà, previa verifica dell'attecchimento delle alberature messe a dimora e del loro buon stato di salute, soltanto alla scadenza del biennio successivo alla dichiarazione di ultimazione delle opere stesse, e pertanto dopo il 10.03.2027;

Documentazione allegata al presente collaudo:

all. A - Elenco delle pratiche edilizie depositate in Comune inerenti le opere di urbanizzazione dell'ambito;

all. B - Inquadramento urbanistico e catastale delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione con destinazione d'uso delle singole particelle suddivise fra aree già cedute ed aree da cedersi al Comune successivamente al presente collaudo;

all. C - Relazione di fine lavori del Direttore dei Lavori comprensiva di documentazione fotografica;

all. D - Dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, comprese le reti Telecom, Enel e di illuminazione pubblica, oltre agli impianti fognari;

all. E - Dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità delle prove di carico su piastra inerenti il pacchetto stradale rispetto ai minimi normativi e di validità anche per lo stralcio oggetto del presente collaudo dei pareri emessi a suo tempo da IRETI per lo stralcio limitrofo SF4 in merito alla rete fognaria e



della concessione della Bonifica dell'Emilia Centrale per lo scarico delle acque meteoriche nel Cavo Pistarina;

all. F - Dichiarazione delle Imprese interessate di corretta esecuzione a regola d'arte delle opere medesime e loro perfetta rispondenza alle condizioni stabilite;

all. G - Planimetria con l'individuazione delle aree di cessione;

all. H,1 - Elaborato R1V - Relazione Tecnico Illustrativa Generale delle opere come costruite;

all. H.2 - Elaborato R2V - Documentazione fotografica dei lavori conclusi;

all. H.3 - Elaborati grafici "as-built": tavole A3V - A3VGR - A7V - A8V - A9V - A10V - i1V - i2.1V - i3V - i4V - i5.1V - i6.1V;

all. I - Dichiarazione di conformità impianto elettrico e di illuminazione pubblica, completa di relativi allegati, tra cui elaborato cartografico As-Built, rilasciata in data 27.02.2025 dalla ditta MAX LUX S.r.l. di Reggio Emilia;

all. j - Verbale di presa in carico dell'impianto di pubblica illuminazione n. 057, con indicazione del numero e delle caratteristiche dei corpi illuminanti montati;

all. K - Referti delle prove di portanza su piastra eseguite con esito positivo sul sottofondo in inerte riciclato il giorno 29.11.2024 e sulla massicciata stradale in



misto cementato il giorno 27.02.2025 dallo Studio MM s.r.l. di Mamiano di Traversetolo (PR);

all. L - Dichiarazione di conformità impianto di sollevamento acque nere, completa di relativi allegati, relativa al manufatto realizzato in occasione del completamento dello Stralcio Funzionale 4 ma al servizio anche degli scarichi relativi allo Stralcio Funzionale 3 di cui al presente collaudo rilasciata il 14.11.2017 dalla ditta SOLEF S.r.l. di Felina di Castelnovo Monti (RE);

all. M - Certificazioni relative ai diversi materiali utilizzati per l'esecuzione delle opere stradali e per l'allestimento del verde;

all. N - Certificazioni relative ai diversi materiali utilizzati per l'esecuzione degli impianti a rete;

all. O - Estratti dei documenti di contabilità finale dei lavori eseguiti relativi alle opere di urbanizzazione, firmati dalle ditte esecutrici e dal Direttore dei Lavori, con relative fatture.

all. P - Rapporto di collaudo in pressione della rete fognaria acque nere eseguito con esito positivo il giorno 31/03/2017 dalla ditta Ghelfi Spurghi S.r.l. di Modena, eseguito in occasione del completamento dello Stralcio Funzionale 4 ma al servizio anche degli scarichi relativi allo Stralcio Funzionale 3 di cui al presente collaudo;



- all. Q - Concessione del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale n. 22271 del 22.03.2016 per tombamenti di alcuni tratti e scarico acque bianche nel Cavo Pistorina, previa risagomatura;
- all. R - Certificati di Regolare Esecuzione delle reti gas e acqua a cura di IRETI, rispettivamente al prot. RG000386-2025-P ed al prot. RA000167-2025-P, entrambi del 06.02.2025;
- all. S - Verbale di Precollaudo inerente le opere fognarie e allacciamento scarichi a servizio dell'area di cui al PUA 6, Stralcio Funzionale 3 - località Mancasale, Via Raffaello a cura di ARCA - IREN acqua reggio - pratica n. 797/P, pervenuto in data 04.03.2025 PG n. 60344, nel quale si attesta che tali opere sono collaudabili;
- All. T - Ultima fattura dell'utenza idrica per l'impianto di irrigazione collegato all'acquedotto ai fini della voltura in favore del Comune;
- All. U - Manuale d'uso dell'impianto di irrigazione automatico contenente anche il Certificato di Conformità del programmatore alle Normative Europee in tema di "*compatibilità elettromagnetica*" e "*bassa tensione*";
- all. V - Dichiarazione di Assolvimento dell'Imposta di Bollo relativa al presente atto, ai sensi dell'art. 3 del D.I. 10 novembre 2011.



Documentazione inerente il presente collaudo non allegata:

- Convenzione Urbanistica stipulata in data 31.03.2016 Rep. n. 46272 a ministero Notaio Dott. Antonio Caranci, tra il Comune di Reggio Emilia e, tra le altre, le società “EN.GE.CO s.r.l.” e “TRAPS s.r.l.”;

- Permesso di Costruire n. 257585 / 2021 del 05.04.2022, e relativa SCIA in variante PG n. 64880 / 2025 del 11.03.2025, con tutti gli atti conseguenti ad essi riferibili;

- Comunicazione di Inizio lavori Opere di urbanizzazione Stralcio SF3 del PUA6 Mancasale con PG n. 87148 del 30.03.2023;

- Polizza fidejussoria n. 2352579 emessa in data 23.05.2023 da “Coface – Compagnie Francaise d’Assurance pour le Commerce Exterieur s.a.” a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti lo stralcio SF3 del PUA 6 di Mancasale oggetto del presente collaudo.

- Comunicazione di Ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo finale delle opere di urbanizzazione relative allo Stralcio SF3 del PUA 6 con PG n. 67536 del 13.03.2025;

CERTIFICATO DI COLLAUDO

Tutto ciò premesso

la sottoscritta Ing. Ursula Montanari, in qualità di Dirigente del Comune di Reggio Emilia, *Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili - Servizio Infrastrutture Stradali e*



Reti, vista la documentazione presentata, l'esito della visita al cantiere e quant'altro sopra esposto, dichiarando di non aver preso parte in alcun modo alla progettazione, direzione lavori ed esecuzione delle opere, col presente atto dichiara che le opere di urbanizzazione primaria del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata dell'Ambito di Trasformazione Produttiva denominato "PUA6 – SF3" posto in Via Raffaello Sanzio, località Mancasale, 42124 Reggio Emilia, realizzate sulla base di quanto autorizzato con il Permesso di Costruire PG n 257585/2021 del 05.04.2022 e successiva SCIA di variante finale PG n. 64880 del 11.03.2025, sono collaudabili, come in effetti con il presente atto

COLLAUDA

le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra ed autorizza, salvo superiore approvazione dell'Amministrazione Comunale, la conseguente riduzione della garanzia fidejussoria presentata dal soggetto attuatore con polizza n. 2352579 emessa in data 23.05.2023 da "Coface – Compagnie Francaise d'Assurance pour le Commerce Exterieur s.a." per l'importo di € 376.668,66 riducendola all'importo di € 60.898,97 (euro sessantamilaottocentounovantotto/97), corrispondente al costo preventivato per l'esecuzione e la manutenzione delle opere a verde, a garanzia della corretta gestione di tali opere, il cui svincolo



totale resterà subordinato alla presa in carico delle stesse e pertanto avverrà, previa verifica del buon assetto delle aiuole, dell'attecchimento delle alberature messe a dimora e del loro buon stato di salute, alla scadenza del biennio successivo alla dichiarazione di ultimazione delle opere di cui sopra e pertanto dopo il 10 marzo 2027.

Si rammenta che ai sensi dell'art. 21 SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE DEL VERDE PUBBLICO della citata Convenzione Urbanistica stipulata in data 31.03.2016, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sul verde pubblico resterà a carico dei soggetti attuatori fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune, con obbligo di effettuare almeno cinque sfalci nell'anno solare e di sostituirle tutte le essenze ammalorate.

o o o o o o

Reggio Emilia, 02 aprile 2025

o o o o o o

Letto, confermato e sottoscritto

IL COLLAUDATORE

Ing. Ursula Montanari

documento firmato in modalità digitale ai sensi del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.
