

ALLEGATO A) SCHEMA DI CONVENZIONE

Art. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della Determinazione della Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana RUAD N. delcostituiscono parte integrante e sostanziale della presente variante alla convenzione stipulata in data 28/07/2015 con atto Notaio Dr. Filippo Arleoni (Rep. N°245 – Racc. n°145) e riguardano la variante al Progetto Planivolumetrico convenzionato relativo all'ambito ASP_N1-20 di rilievo comunale, definito dal PSC vigente quale "*Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001*".

L'intervento su tale ambito è stato programmato nel primo Piano Operativo Comunale del Comune di Reggio Emilia ed è conforme ai contenuti dell'atto di accordo ex art.18 della L.R.20/2000 stipulato in data 22/05/2014 con atto Notaio dr.Gianluigi Martini rep. n. 129712 racc. n. 23658.

Art. 2 - OGGETTO DELLA VARIANTE ALLA CONVENZIONE

La presente Convenzione integra e modifica la convenzione citata al precedente articolo 1) in quanto regolamenta da parte della società proprietaria P.A. S.p.A con sede in Rubiera Via Milano n.13 (P.IVA: 01035950359, R.E.A.: RE 156319), di seguito anche indicata come "soggetto attuatore".

Con la variante al Progetto Planivolumetrico , in atti al P.G.n 20592/2016, si procede ad ampliare gli edifici produttivi esistenti di proprietà della P.A. S.p.A su area classificata dal vigente POC come ASP_N1-20 censita al foglio n° 248, mappale n. 608 parte , mediante utilizzazione della potenzialità edificatoria del lotto contiguo della medesima proprietà censito al foglio 248 mappale 465 (parte) classificato dal RUE come Asp2, in applicazione dell'art. 1.4.4 comma 4 del RUE vigente.

La presente convenzione integra dunque le pattuizioni di cui alla precedente convenzione citata a precedente articolo1 comma 1 e pertanto per quanto non modificato dalla presente convenzione rimangono fermi tutti gli altri adempimenti e obblighi ivi previsti e assunti dalla società P.A. S.p.A .

In particolare a seguito della variante al progetto planivolumetrico, si da atto che gli elaborati del suddetto progetto approvato con determinazione dirigenziale RUAD N.1007 del 22/07/2015 sono stati sostituiti in data 22 marzo 2016 con i seguenti :

Elaborati grafici:

- tav.01 inquadramento urbanistico
- tav.02 rilievo plano-altimetrico
- tav.03 analisi del contesto paesaggistico
- tav.04 potenzialità edificatorie
- tav.05 usi
- tav.06 planimetria quotata – sezioni quotate
- tav.07 piani volumetrico e render foto-realistico
- tav.08 progetto del verde – opere extra comparto
- tav.09 reti fognarie

Elaborati tecnici

R01 - relazione illustrativa
R02 -relazione finanziaria
R03 -relazione fotografica
R04 -norme tecniche di attuazione del PPC
R05 -scheda tecnica asseverata
R06 -schema di convenzione urbanistica
R07 -valutazione acustica
R08 -relazione geologica e sismica
R09 -verifica preventiva dell'interesse archeologico
R10 -rapporto di compatibilità ambientale — Carbon zero
R11 -relazione di sostenibilità
R12 - relazione agro-vegetazionale
Relazione paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005

Art. 3 -TITOLARITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI.

Si dà atto che nel caso in oggetto non è stato necessario formalizzare la “cessione di cubatura” - ai sensi e per gli effetti della legge n. 106/2011, di conversione del Decreto Sviluppo DI n. 70/2011, e successive modifiche e integrazioni, per consentire il trasferimento della potenzialità edificatoria dal lotto asp_n1-20 all'ambito Asp2 , in quanto entrambi i lotti sono di proprietà indivisa della società P.A. S.p.A. L'utilizzazione della potenzialità edificatoria tra i due lotti contigui viene regolamentata nel presente atto, che verrà trascritto ai sensi di legge.

Il soggetto attuatore si impegna, per sé e suoi aventi causa, a rispettare i dati progettuali così come descritti all'art. 3 relativamente alle Superfici, Indici, dotazione parcheggi ecc.. previsti per ciascun ambito e indicati nelle tavole di progetto allegate alla richiesta di variante assunta in atti municipali al n. 20592/2016 di P.G.

La SC residua a disposizione, potrà essere realizzata all'interno del lotto unitario di intervento (costituito dall'area ASP_N1-20 e dall'Asp2) senza distinzione di ambito urbanistico che l'ha generata, ai sensi dell'art. 1.4.4 comma 4 delle NA del RUE di Reggio Emilia, in forza del presente atto ai sensi dell'art. 4.

Art. 4 -NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La variante al progetto planivolumetrico relativo all'ambito ASP_N1-20 comporta la ridistribuzione della superficie complessiva appartenente al lotto contiguo classificato dal RUE come Asp2 censito al foglio 248 mapp. 465 (parte), per l'ampliamento del fabbricato produttivo esistente sull'area censita al foglio 248 mapp 608 (parte) appartenente all'ambito ASP_N1-20.

La redazione della variante al progetto planivolumetrico che è conforme all'elaborato PO.4.1 del POC (scheda norma) e all'atto di accordo ex art.18 L.R.20/00 stipulato con il Notaio Dr. Gianluigi Martini rep. n. 129712 racc. n. 23658, è stata effettuata ai sensi dell' art. 1.4.4, comma 4 delle

vigenti Norme d'Attuazione del RUE.

Tale norma stabilisce che *“L'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti contigui può avvenire, attraverso un permesso di costruire convenzionato, anche ridistribuendo tale potenzialità edificatoria fra i lotti, fermo restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti. “*

STATO DI FATTO AMBITO ASP N1-20 DA PPC APPROVATO

Superficie territoriale St = 7991 mq

Superficie complessiva edificabile SC = 3.400 mq per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti al Soggetto attuatore in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC;

Superficie Svp (min.25%, monetizzato – rientra in Ve con Ip 100%) = 1998 mq

Verde ecologico Ve (min.25%) = 1998 mq

Superficie edificabile Se (max 75%)= 5993 mq.

Ip = Se +Ve = min. 25%

A = 55 alberi/ha

Ar = 80 arbusti/ha

H max edifici = 12 mt

h max impianti e strutture specialistiche fuori sagoma = 20 mt.

Destinazioni d'uso ammissibili: funzioni produttive manifatturiere da c1 a c5 delle NA del RUE

Destinazioni d'uso previste: c1

STATO DI FATTO AMBITO Asp2

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI:

ST = Superficie Territoriale mq 16.851

SF = Superficie Fondiaria mq. 16.851

Uf max 0,60 mq/mq : mq 10.110

IP (min 20%) mq 3.370

Le superfici permeabili sono state ridotte ai sensi dell'art.1.5.2. comma 7 del RUE come dimostrato dalla SCIA in atti al P.G.12977/2016 di variante a precedente Permesso Di Costruire PG.n. 25927/2014 .

Sc residua di cui al PDC PG.n. 18951/2011 e succ variante in atti al PG.n. 20841/2013=**mq 1.146,84** .
come da elaborato R05 “Scheda tecnica asseverata”.

STATO DI PROGETTO VARIANTE PPC

LOTTO Asp2: (Lotto cedente superficie SC)

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI:

ST	= Superficie Territoriale	mq. 16.851
SF	= Superficie Fondiaria	mq. 16.851
Uf max 0,60 mq/mq :		mq 10.110
IP (min 20%)		mq 3.370
P2	= Parcheggi pubblici o di uso pubblico	mq. 114,68

(derivante dalla quota di Sc residua (1146,84) /100x10)

Le parti danno atto che per quanto attiene la dotazione dei parcheggi pertinenziali di tipo P1 verranno definiti in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

Superficie permeabile Asp 2 (ridotte ai sensi dell'art. 1.5.2 comma 7 del RUE) ≥ 2.359 mq

LOTTO ASP N1-20 : (Lotto beneficiario della SC)

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI:

Superficie territoriale St = 7991 mq

Superficie complessiva edificabile SC = 3.400 mq per la realizzazione dei diritti edificatori (DE) pertinenti al Soggetto attuatore in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 3.5 del PSC; oltre la quota parte della potenzialità edificatoria in trasferimento dall'ambito Asp2 (superficie residua pari a Sc : mq. 1146,84)

per un totale di Sc residua a disposizione = mq. 4.546,84

La SC edificabile nell'intervento unitario è determinata dalla somma della potenzialità edificatoria dell'ambito ASP_N1-20 e da quota parte della potenzialità edificatoria in trasferimento dall'ambito Asp2 (superficie residua pari a SC 1.146,84 mq determinata tramite P.d.C. n. 18951/2011 di PG e successive varianti), come segue:

Sc: ASP_N1-20 =	mq. 3.400,00
Sc: Asp 2 =	mq. 10.110,00
Sc: Asp 2 già utilizzata	mq. 8.963,16
Sc: Asp 2 residua a disposizione	mq 1.146,84

Sc: residua a disposizione per Intervento Unitario ASP_N1-20 – Asp2= mq 4.546,84

La SC residua a disposizione, potrà essere realizzata all'interno del lotto unitario di intervento (costituito dall'area ASP_N1-20 e dall'Asp2) senza distinzione di ambito urbanistico che l'ha generata, ai sensi dell'art. 1.4.4 comma 4 delle NA del RUE di Reggio Emilia.

Superficie Svp (min.25%, monetizzato – rientra in Ve con *Ip 100%*) = 1998 mq

Verde ecologico Ve (min.25%) = 1998 mq

Superficie edificabile Se (max 75%) = 5993 mq

indice di permeabilità (Ip) = Se +Ve = min. 25% (1998 MQ)

A = 55 alberi/ha

Ar = 80 arbusti/ha

H max edifici = 12 mt

h max impianti e strutture specialistiche fuori sagoma = 20 mt.

Destinazioni d'uso ammissibili: funzioni produttive manifatturiere da c1 a c5 delle NA del RUE

Destinazioni d'uso previste: c1

P2 = Parcheggi pubblici o di uso pubblico oggetto di monetizzazione come previsto al successivo art.7.

La dotazione dei P2 che compete all' ASP-N1-20 = mq. 340,00

La dotazione dei P2 che compete all' Asp-2 = è pari a mq. 114,68

TOTALE P2 = 454,68

Le parti danno atto che per quanto attiene la dotazione dei parcheggi pertinenziali di tipo P1 verranno definiti in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

Art. 5 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE .

Fermo restando gli oneri già assunti con la convenzione stipulata in data 28/07/2015 riguardante la monetizzazione dello standard a verde pubblico e il pagamento del saldo dovuto a titolo di contributo destinato ad ERS, gli oneri a carico del soggetto attuatore per la realizzazione del progetto convenzionato in argomento consistono:

- a) nella realizzazione del verde privato con lp 100% come previsto dal successivo articolo 7;
- b) nella monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 , sia per la superficie edificabile di PPC Asp n1-20, sia per la superficie edificabile a disposizione dell' Asp2;
- c) nella corresponsione del contributo di costruzione laddove previsto;
- d) nell'obbligo di perseguire e attuare, nella realizzazione dei due stralci funzionali, gli obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico come meglio indicato nel successivo articolo 8;
- e) nell'obbligo di coordinare dal punto di vista architettonico l'ambito ASP_N1-20 con l'adiacente all'ambito ASP2, della medesima proprietà con particolare riferimento a dimensioni e caratteristiche dei materiali e delle finiture per conferire unitarietà all'ambito ed all'intero complesso edilizio;
- f) nella realizzazione di stradello non asfaltato ad uso agricolo e accesso di emergenza sul lato sud del comparto.

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

ART. 6 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI P2 .

Le aree a standard destinate a a parcheggi pubblici P2 riguardanti l'ambito ASP-N1.20 assommano a mq. 340, mentre quelli riguardanti l'ambito Asp2 assommano a mq. 114,68.

Tali aree non sono oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale ma verranno monetizzate ai sensi del paragrafo A1) lettera e) della deliberazione consiliare PG.n. 10428/71 del 24/05/2002, poiché il comparto è accessibile solo da viabilità veicolare posta in un altro Comune.

Pertanto l'importo delle monetizzazioni dovute per le dotazioni dei P2 che compete all' ASP_N1-20

= è pari a mq. $340 \times € 140,00 \times 0.30$ = costo dell'area € 28.560,00 oltre al costo di realizzazione dei parcheggi pari a $110 €/mq = mq. 340 \times 110 = € 37.400,00$, per un totale di € 65.960,00.

Per quanto attiene l'ambito Asp2 la dotazione dei P2 = è pari a mq. $114,68 \times € 140,00 \times 0.60$ = costo dell'area € 9.633,12 oltre al costo di realizzazione dei parcheggi pari a $110 €/mq = mq. 114,68 \times 110 = € 12.614,80$ per un totale di € 22.247,92.

Per un totale complessivo di parcheggi di tipo P2 da monetizzare pari a € 88.207,92.

La presente monetizzazione satura lo standard di P2 parcheggi pubblici o di uso pubblico generati sia dalla capacità edificatoria ASP N1-20, sia dalla capacità edificatoria residua a disposizione prodotta dall'Asp 2

L'importo complessivo delle monetizzazioni per il mancato reperimento delle aree a standard su entrambi gli ambiti ASP_N1-20 E Asp2 è dunque pari a € 88.207,92 è stato versato dal soggetto attuatore in data 27 luglio 2016 tramite ordinativo alla Banca popolare dell'Emilia Romagna 8rif.16209-8016248.

ART. 7- SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE E ARREDO DEL VERDE.

Le parti danno atto che il progetto per la sistemazione, piantumazione e arredo del verde di pertinenza del progetto in argomento rimane quello previsto nel progetto di PPC in atti al PG. n. 15724/2015 secondo le indicazioni della scheda POC ed è stato ricompreso nel titolo abilitativo (SCIA PG. n. 31334/2015).

Si conferma che il soggetto attuatore si obbliga in particolare, nell'area in cui verrà realizzato l'invaso per laminare le acque, e facente parte del primo stralcio, a piantumare esclusivamente specie igrofile che possano sopportare ristagno idrico e parziale sommersione, come a titolo indicativo: *Populus spp*, *Salix spp*. e *Alnus glutinos* mentre sul lato est del comparto, il soggetto attuatore si obbliga a piantumare un filare come da allegato D alle Norme di Attuazione del RUE.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì a realizzare lo stradello previsto a sud, antistante il Cavo Tassarola, con le caratteristiche proprie delle carraie agricole: larghezza minore di 3m, non asfaltato, senza cordoli; l'intervento dovrà essere concordato con il Consorzio di Bonifica dell'Emilia centrale.

Resta inteso che il titolare del titolo abilitativo rimane unico responsabile della area verde dentro e fuori comparto, che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

ART. 8 - OBBLIGO RELATIVO ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELL'INTERVENTO.

Il soggetto attuatore nel realizzare l'intervento deve rispettare i requisiti prescritti dell'elaborato PO.4.1 del POC in materia di opere di sostenibilità ambientale.

Il progetto nel suo complesso ed i singoli titoli abilitativi relativi ai due stralci funzionali dovranno perseguire e realizzare obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico.

In particolare, si richiamano i seguenti obblighi :

a. acque reflue: rispetto del principio di invarianza idraulica in relazione ai problemi di ricettività del Cavo Tassarola, recupero delle acque meteoriche ad uso irriguo, trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da piazzali suscettibili di sversamento di agenti inquinanti; non dovrà essere compromessa la funzionalità della rete di drenaggio esistente delle acque meteoriche; in relazione alla presenza di una falda con soggiacenza prossima al piano campagna, in fase esecutiva - è stato garantito che la realizzazione della riserva idrica interrata a servizio dell'impianto antincendio

(1° Stralcio attuativo) non interferisca in alcun modo con l'equilibrio idrogeologico dell'ambito di riferimento;

b. il progetto dell'illuminazione esterna dovrà minimizzare i consumi e la dispersione verso l'alto (utilizzo di LED);

c. energie alternative e compensazione delle emissioni climalteranti: in sede attuativa dovranno essere attentamente valutate le misure di compensazione, con riferimento all'elaborato ValSAT POC - Progetto CarbonZERO.

ART. 9 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione verrà corrisposto integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative, sia per la superficie edificabile di PPC, sia per la superficie a disposizione dell'Asp2.

ART. 10 - GARANZIE FINANZIARIE

La garanzia finanziaria relativa al contributo di costruzione verrà richiesta in sede di rilascio del relativo permesso di costruire.

Art. 11 - ESECUZIONE DELL'INTERVENTO E RILASCIO DEL TITOLO ABILITANTE ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Il rilascio del titolo abilitante alla costruzione degli edifici previsti dall'intervento in argomento, potrà avvenire solo successivamente alla stipula della presente variante alla convenzione ed ai pagamenti ivi previsti, in base alla normativa edilizia regionale vigente e sulla base dei pareri espressi e delle prescrizioni contenute nella presente convenzione.

Art. 12 - TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente modifica alla convenzione rep.n.245, racc.145 non comporta modifiche alla durata della convenzione del progetto planivolumetrico riguardante l'ambito ASPN-1-20 (5 anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione a ministero notaio dr.Arleoni rep.n.245, racc.145 del 28/07/2015).

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche non comporta la decadenza della presente convenzione, qualora le opere risultino iniziate.

Art. 13 RAPPORTI TRA I SOGGETTI ATTUATORI ED I SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA

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

Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Nel caso di alienazione, anche parziale, delle aree previste nel PPC il soggetto attuatore e suoi aventi causa, dovranno trasmettere agli acquirenti delle aree ricomprese nel planivolumetrico tutti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

A seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 19/11/2015 PG. n. 55969 tra il Comune di Reggio Emilia e la locale Prefettura, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune verifichi la sussistenza di una o più cause che danno luogo alla comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei

confronti del soggetto attuatore del PPC, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del soggetto destinatario dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto della presente convenzione potrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e provati previsti dal PPC.

Art. 14 - ONERI E SPESE - TRASCRIZIONE .

La presente variante alla convenzione viene stipulata davanti al Notaio designato dal soggetto attuatore.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti la stipula della presente convenzione, sono interamente a carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa.

Art. 15 - CONTROVERSIE

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

Art. 16 – INOSSERVANZA IMPEGNI - RISOLUZIONE CONTRATTO.

In caso di inosservanza da parte dei soggetti attuatori e loro aventi causa degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt.li 1453 e segg. c.c. si darà luogo alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese.

Le parti danno atto che qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori del PPC, procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del/dei soggetto/i destinatari dell'interdittiva prefettizia stessa.

In tal caso il contenuto della presente convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi previsti dalla presente convenzione .