



GUIDETTISERRI

STUDIO INGEGNERIA

Via Pier Carlo Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia
Tel. +39 0522 439734 - Fax +39 0522 580006
Mail: info@studiocgs.it - Web: www.guidettiserri.it
C.F. e P.I. 01934740356

**AZIENDA CON SISTEMA
DI GESTIONE QUALITÀ
CERTIFICATO DA DNV GL
= ISO 9001 =**

COMMITTENTE



Benassi S.r.l.
Via Pico della Mirandola, 6
42124 - Reggio Emilia

FIRMA

PROGETTO

Interventi di demolizione totale
per riqualificazione dell'ambito urbano
con realizzazione di nuove volumetrie
in Via Leonardo da Vinci a Rolo (RE)

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA GENERALE E NORME EDILIZIE
PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PROGETTO

G				
F				
E				
D				
C				
B				
A	MAR '20	EMISSIONE	MANFREDI E.	SERRI L.
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO

FILE W:\P-2019\P26-BENASSI SRL - PUA Via Da Vinci, Rolo\11-ACCORDO OPERATIVO\CARTIGLI.dwg

PROGETTISTA

Ing. Lorenzo SERRI

COLLABORATORE

FASE DI PROGETTO

**ACCORDO
OPERATIVO**

DATA EMISSIONE

Marzo 2020

SCALA

PRATICA

P26/2019

TAVOLA

AOR1

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETÀ DI QUESTO ELABORATO CON DIVIETO
DI RIPRODURLO E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

RELAZIONE TECNICA GENERALE E NORME EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PROGETTO

1.	OGGETTO ED OBIETTIVI DELL'ACCORDO	2
2.	ELEMENTI COSTITUENTI L'ACCORDO OPERATIVO	3
3.	INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI.....	4
3.1	Inquadramento territoriale	4
3.2	Inquadramento urbanistico	6
3.3	Inquadramento catastale	9
4.	DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	11
5.	RETI TECNOLOGICHE	15
5.1	Rete fognaria acque bianche e nere	15
5.2	Rete di distribuzione gas-acqua	15
5.3	Rete di distribuzione energia elettrica e rete di illuminazione pubblica e privata	15
5.4	Rete di distribuzione telefonica	16
6.	NORMATIVA URBANISTICA.....	17
6.1	PSC 5 – scheda d'ambito R1	18
6.2	Distanza dai confini di proprietà	21
6.3	Distanza dai confini stradali	21
6.4	Barriere architettoniche	22
6.5	Parcheggi Privati P1 - RUE	22
6.6	Aree di Cessione	23
7.	ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO	24
8.	ITER URBANISTICO NECESSARIO PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO	25

1. OGGETTO ED OBIETTIVI DELL'ACCORDO

Oggetto della presente relazione è la proposta di stipula di un Accordo Operativo tra la ditta Benassi S.r.l. ed il Comune di Rolo (RE) relativo al riuso e alla rigenerazione urbana di un'area situata in Via Leonardo da Vinci. L'intervento consiste nella realizzazione di un supermercato e pubblici esercizi con sistemazione del parcheggio pubblico adiacente all'area di proprietà e realizzazione di pista ciclopedonale pubblica. L'obiettivo è quello di riqualificare un'area fatiscente ormai da diversi anni andando ad offrire un servizio ai cittadini del paese di Rolo e delle zone limitrofe.

2. ELEMENTI COSTITUENTI L'ACCORDO OPERATIVO

L'Accordo Operativo in base a quanto previsto dalla L.R. n. 24/2017 contiene i seguenti elementi:

1 – **AOE1** elenco degli elaborati

2 – **AO** bozza di accordo operativo

3 – **PROGETTO URBANO** costituito da:

- **AO01** estratto di mappa catastale
- **AO02** inquadramento urbanistico, estratto di RUE e PSC
- **AO03** rilievo planoaltimetrico
- **AO04** inquadramento e connessioni territoriali
- **AO05** planimetria generale di progetto: verifica indici, individuazione aree di cessione, confini di proprietà e percorsi.
- **AO06** sezioni stradali di progetto e render
- **AO07** rete di smaltimento acque bianche e acque nere
- **AO08** allaccio alle reti gas e acqua esistenti
- **AO09** rete illuminazione pubblica e privata, allaccio alla rete elettrica esistente, allaccio alla rete telefonica esistente
- **AO10** planimetria generale con segnaletica orizzontale e verticale
- **AOR1** relazione tecnica generale e norme edilizie per la buona esecuzione del progetto
- **AOR2** documentazione fotografica
- **AOR3** relazione idraulica
- **AOR4** relazione geologica e pericolosità sismica
- **AOR5** documentazione di impatto e clima acustico
- **AOR6** relazione tecnica impianto di illuminazione pubblica e privata
- **AOR7** Relazione di calcolo linee e calcolo illuminotecnico impianto illuminazione pubblica e privata
- **AOR8** calcolo linee impianti elettrici urbanizzazione
- **AOR9** schemi interruttore generale e quadro elettrico impianto di illuminazione pubblica

4 – **AOR10** bozza di convenzione urbanistica per la riqualificazione dell'ambito R1 sub.1

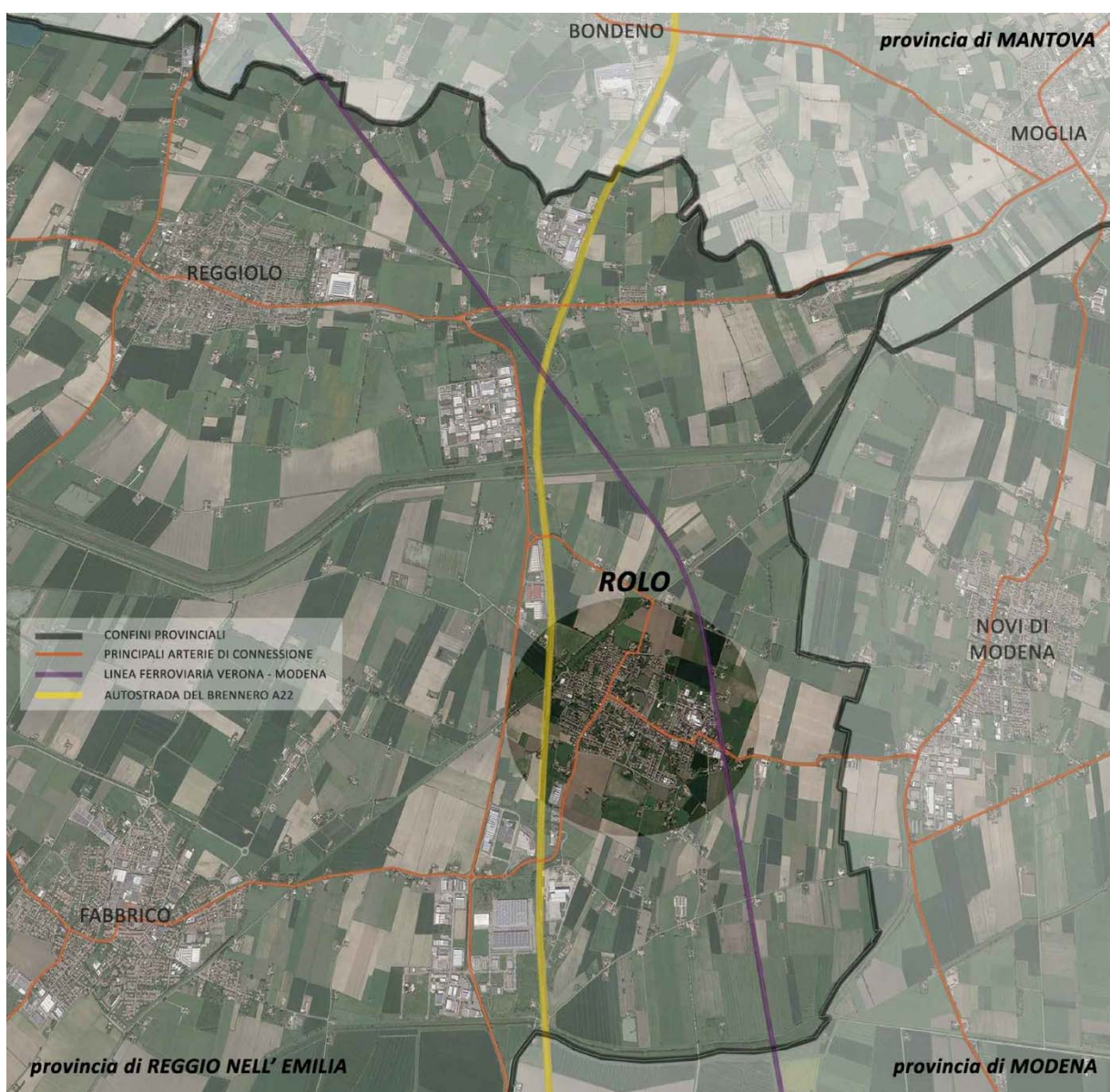
5 – **AOR11** relazione economico-finanziaria

6 – **AOR12** studio di sostenibilità ambientale – documento di VALSAT

3. INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI

3.1 Inquadramento territoriale

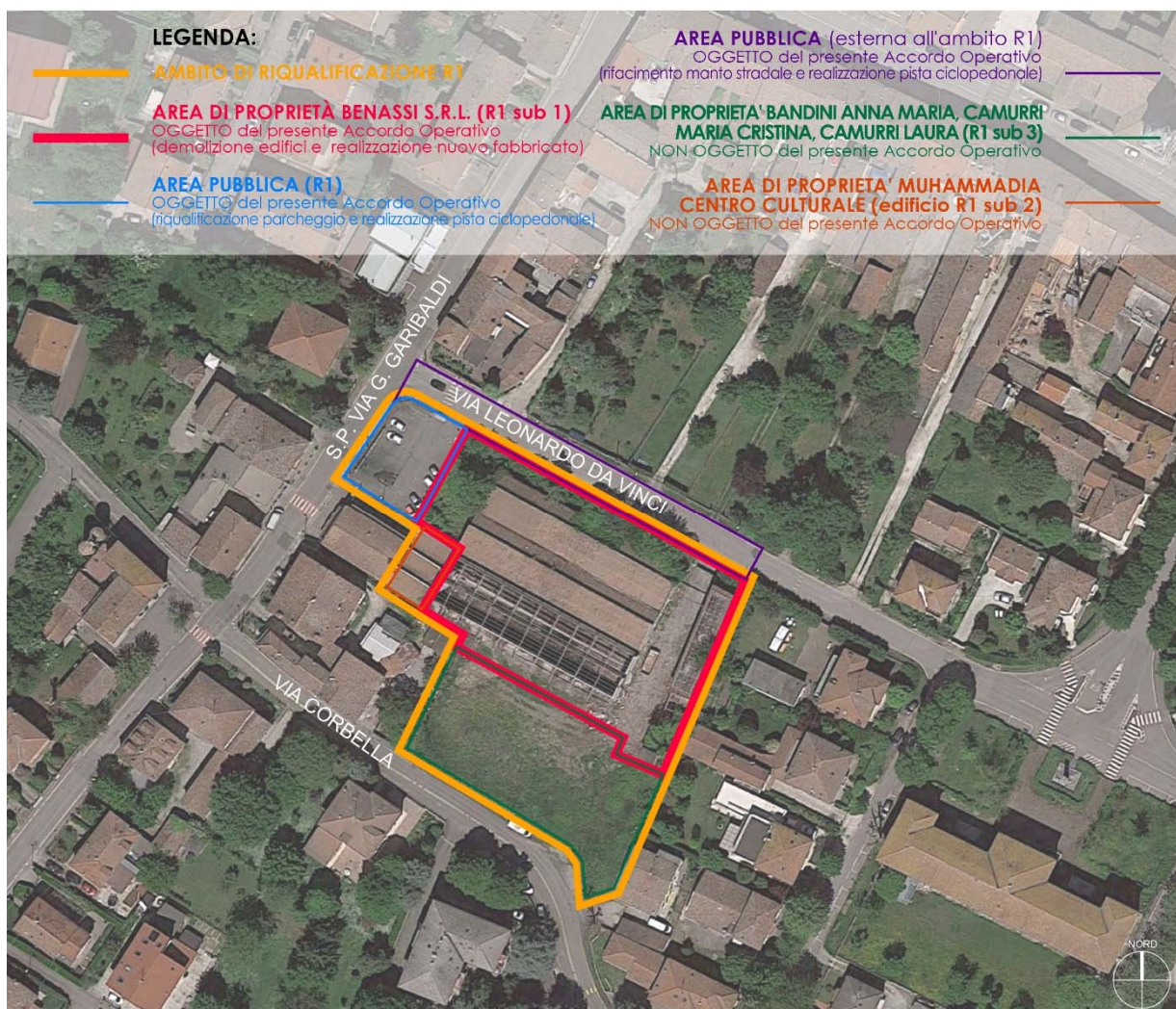
Il Comune di Rolo si trova nell'estremità nord-est della provincia di Reggio Emilia, ha una popolazione intorno ai 4.000 abitanti distribuita su una superficie di circa 14 kmq. Confina con diversi comuni: Fabbrico (RE), Reggiolo (RE), Moglia (MN), Novi di Modena (MO) e Carpi (MO). E' collegato al territorio circostante tramite le strade provinciali e comunali, la linea ferroviaria Verona – Modena con la Stazione Rolo Novi Fabbrico e con l'autostrada del Brennero A22 con il casello di Reggiolo Rolo.



L'area di proprietà Benassi Srl è ubicata nel centro del Comune di Rolo (RE), subito a sud rispetto al centro storico. E' delimitata a nord da via Leonardo Da Vinci, ad ovest da Via Garibaldi, dall' Ufficio Postale e da un edificio che ospita un centro culturale, a sud da un lotto edificabile di altra proprietà e ad est da altre proprietà private su cui insistono edifici ad uso residenziale.

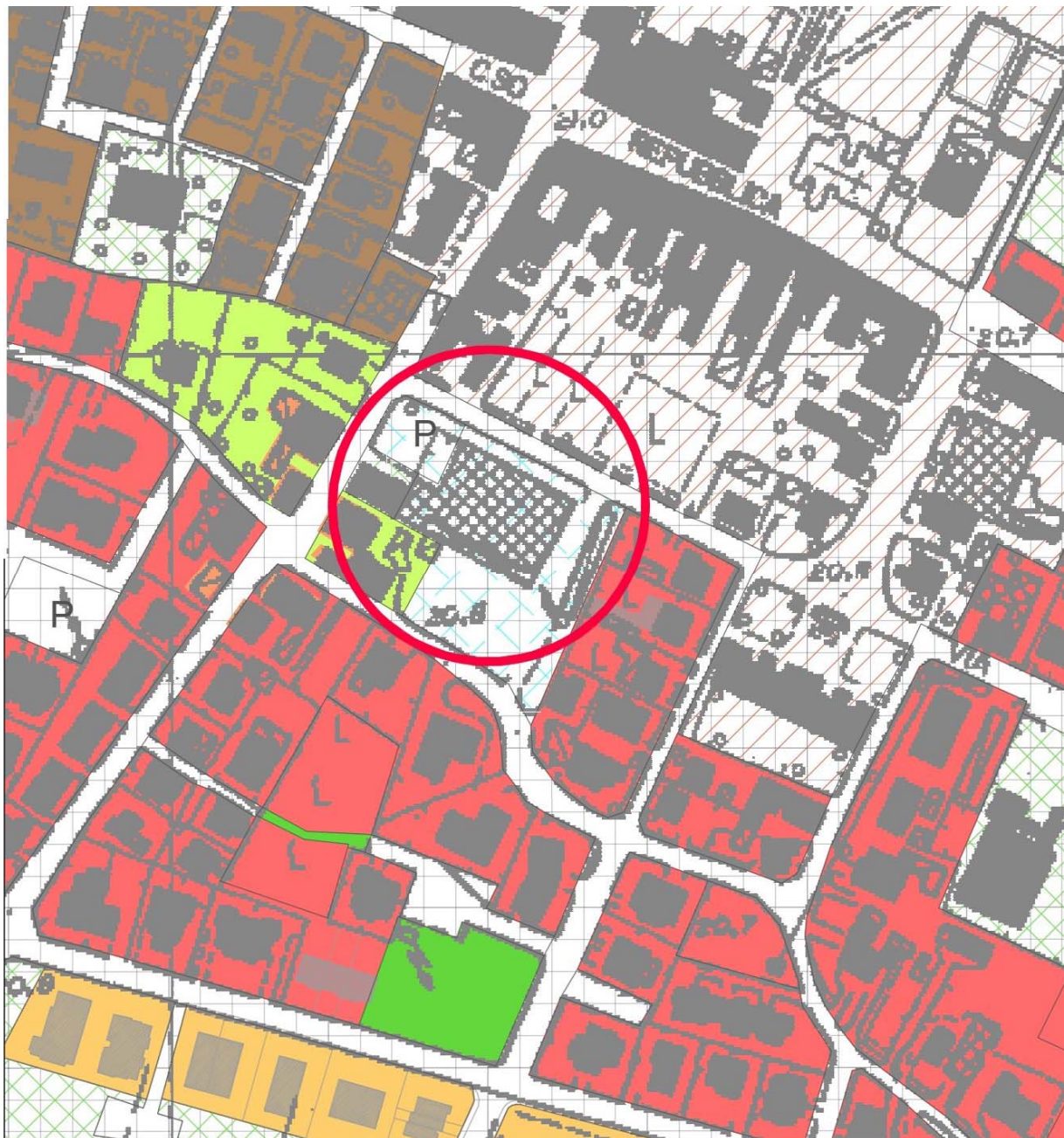
Fanno parte dell'area oggetto di intervento:

- terreno di proprietà BENASSI SRL, che si affaccia su Via Leonardo Da Vinci e si presenta in una condizione di totale abbandono e degrado, sul quale sono presenti fabbricati industriali dismessi da diversi anni;
- parcheggio esistente a servizio dell'Ufficio Postale, posto all'intersezione tra via Leonardo Da Vinci e via Garibaldi;
- tratto stradale di Via Leonardo da Vinci che si estende dall'incrocio con Corso Garibaldi fino all'area di proprietà Benassi Srl;



3.2 Inquadramento urbanistico

Nella tavola "RUE 2 – Ambiti Urbani Consolidati e Sistema Storico" del RUE l'area in oggetto è individuata come "Zona soggetta a trasformazione facente parte di ambiti per nuovi insediamenti o di riqualificazione", rimandando alle prescrizioni previste nel PSC.



INDICAZIONI DERIVANTI DAL PSC

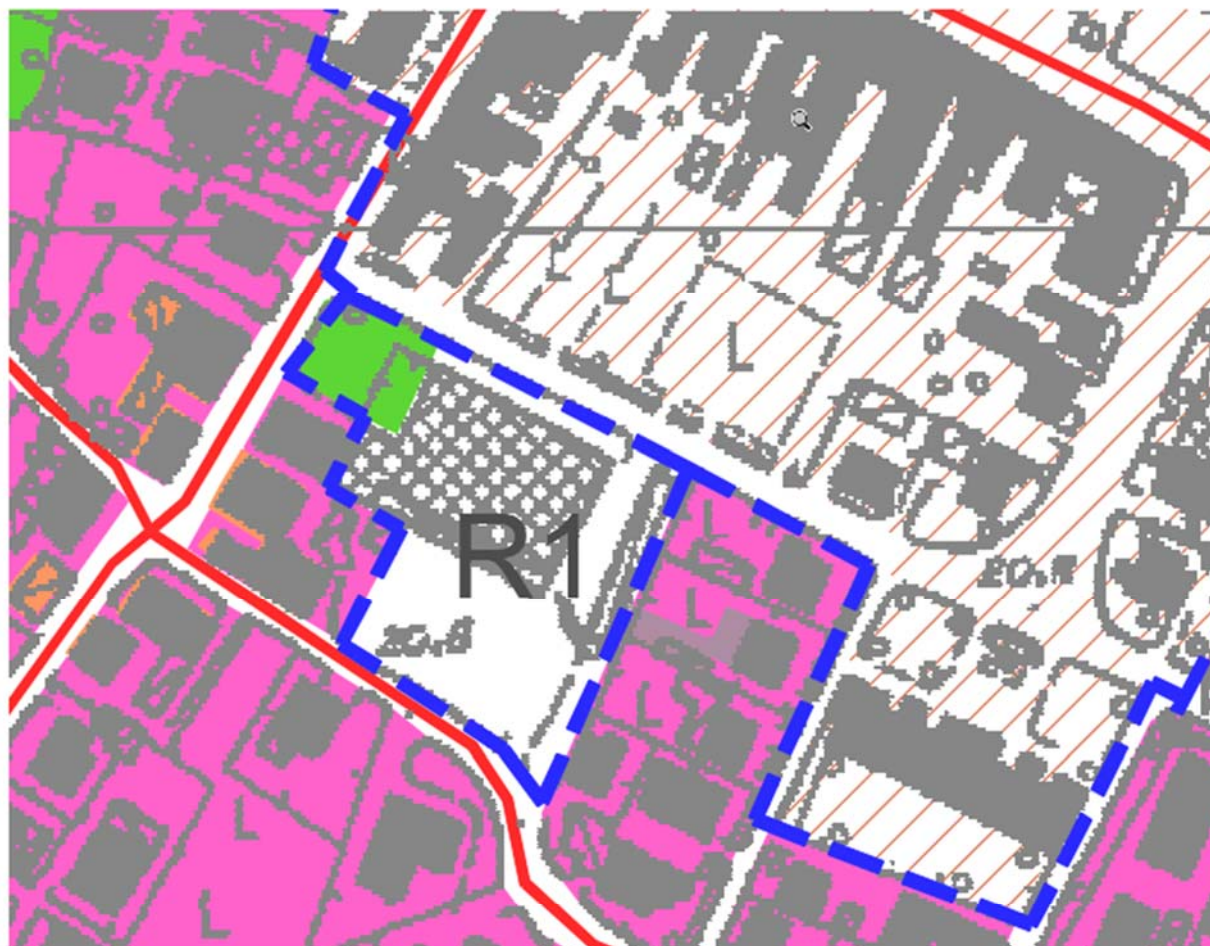
qui riportate per facilitare la lettura



Zone soggetti a trasformazione facenti parte
di ambiti per nuovi insediamenti o di riqualificazione

L'area oggetto di intervento nella tavola "PSC 2 – Destinazioni per Ambiti" rientra all'interno degli "ambiti da riqualificare" normati dall'art. III.17 del PSC.

Nella tavola "PSC 5 – Schede per Ambiti di trasformazione", l'area oggetto di intervento è identificata nella Scheda d'ambito R1, la quale fa riferimento al POC, nel POC vigente l'area in oggetto non risulta inserita.



III.17	–	R	Ambiti da riqualificare
V.12	IV.7		Attrezzature e spazi collettivi di livello strutturale

Estratto della tavola "PSC 2 Destinazioni per ambiti"

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE		SCHEDA D'AMBITO	R1
Localizzazione	Rolo capoluogo – centro		
Superficie territoriale	Circa 5.700 mq		
Descrizione	Ambito urbano costituito da un tessuto industriale storico dismesso.		
Obiettivi generali	- Trasformare l'ambito operando una ricucitura del tessuto urbano con destinazioni per attività residenziali terziarie e servizi, - incrementare le quote di dotazioni di parcheggi a servizio del centro storico, realizzando anche la fermata del trasporto pubblico del centro storico		
Strategie urbanistiche	 - incrementare l'attuale parcheggio a servizio della Poste, così da servire anche il centro storico - realizzare una idonea fermata degli autobus integrata con il parcheggio		

Requisiti Prestazionali (R1)

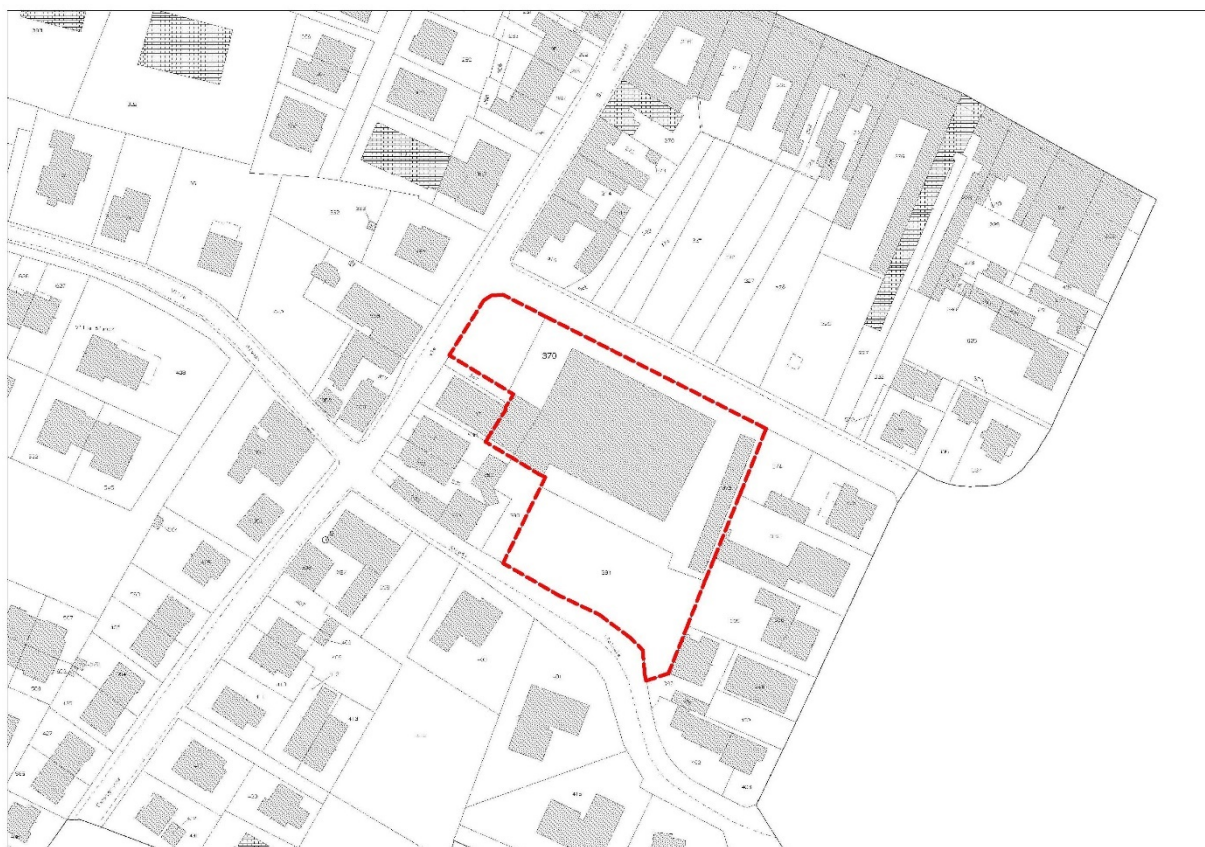
DOTAZIONI TERRITORIALI	Superficie minima di 1.750 mq destinata a Parcheggio e stazione autobus		
CARICO INSEDIATIVO	Capacità insediativa massima:	=	6.000 mq Sc
	Funzione Residenziale	=	da 50 a 90%
	Funzioni terziarie compatibili	=	da 10 a 50%
	Altezza massima 4 piani fuori terra		
	Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da non superare la classe acustica 3°		
Prima dell'inserimento nel POC	Sugli edifici esistenti con funzione residenziale sono possibili gli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione con ampliamento massimo del 20% della Sc esistente. Sugli edifici con funzione non residenziale sono ammessi i soli interventi di manutenzione o di somma urgenza		

Schema d'ambito R1

3.3 Inquadramento catastale

L'area identificata dalla "Scheda di Ambito R1" comprende:

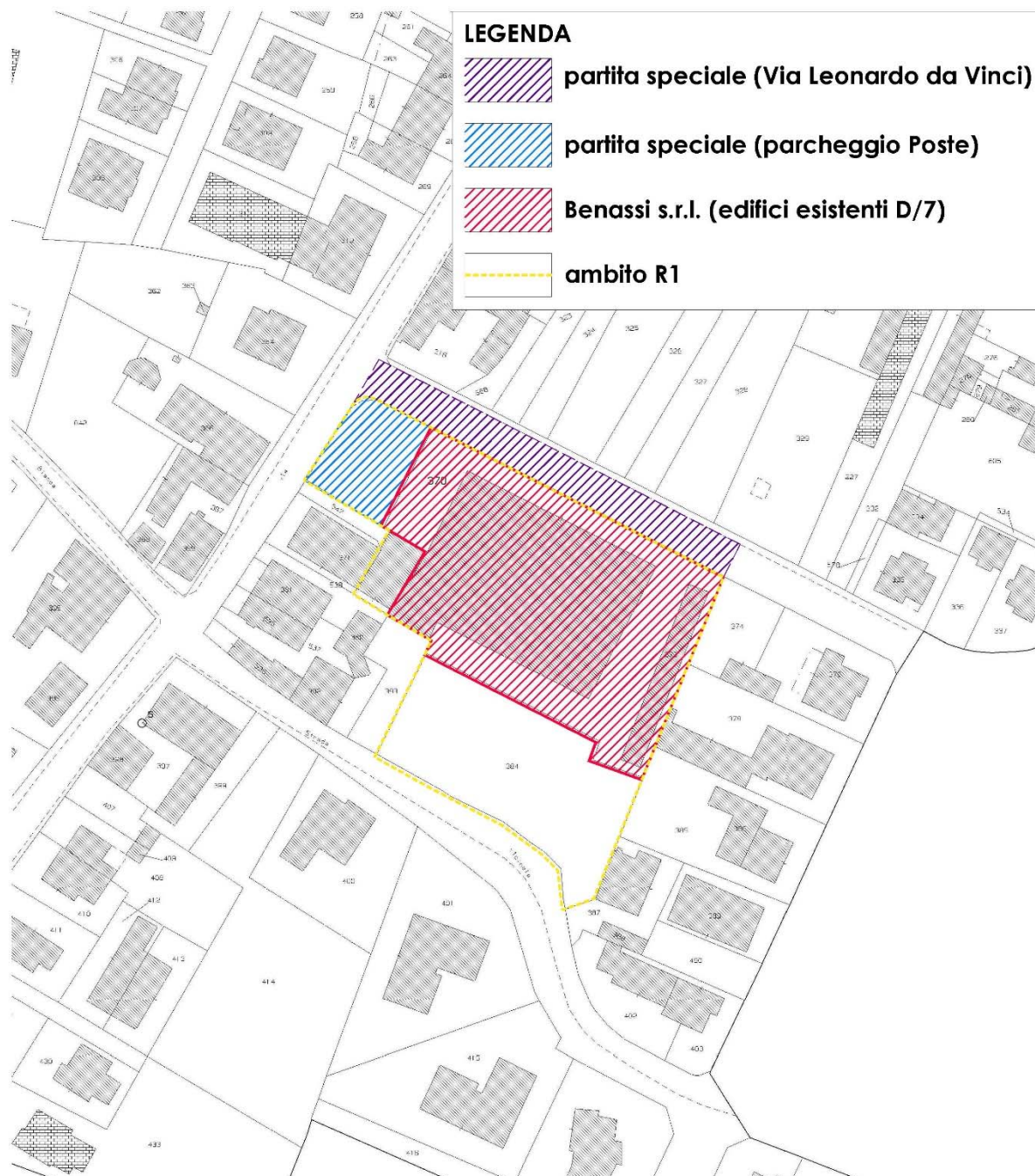
- Intestazione BENASSI SRL: area urbana identificata al catasto urbano del Comune di Rolo (RE) al foglio n° 12 mappali n° 370 e 373 con due fabbricati esistenti in categoria "D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". La superficie desunta dalle visure catastali è pari a 3.453 mq.
- Intestazione Camurri Maria Cristina, Camurri Laura, Bandini Anna Maria: terreno identificato al catasto terreni del Comune di Rolo (RE) al foglio n° 12 mappale n° 384 come "seminativo arboreo – cl.1";
- Intestazione MUHAMMADIA - CENTRO CULTURALE con sede in ROLO (RE): area urbana identificata al catasto urbano del Comune di Rolo (RE) al foglio n° 12 mappali n° 547 con porzione di fabbricato esistente in categoria "D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni";
- Intestazione "Partita speciale": parcheggio esistente delle poste (ex Fg.12 Mapp.583).



Ambito R1

Estratto di mappa catastale foglio n. 12

L'area oggetto di intervento comprende i mappali intestati catastalmente a BENASSI SRL, con annessi fabbricati, la porzione identificata come "partita speciale" comprendente l'attuale parcheggio delle Poste e porzione di Via Leonardo Da Vinci.



Estratto di mappa catastale – aree di intervento

4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI



Oggetto della presente proposta di Accordo Operativo sono gli interventi finalizzati alla riqualificazione, al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato di un'area situata in Via Leonardo da Vinci nel Comune di Rolo nella Provincia di Reggio Emilia. L'area censita catastalmente al foglio 12 e ai mappali 370 e 373, prima che venisse acquistata dalla ditta Benassi Srl si trovava da diversi anni in uno stato di completo abbandono, dominata dalla sporcizia e dall'incuria. Nella proprietà sono presenti due corpi di fabbrica: quello di minore grandezza ospitava gli uffici, i garage e una cabina elettrica mentre quello di dimensioni maggiori era destinato all'attività industriale. Entrambe le costruzioni presentavano porzioni di copertura in lastre di amianto, la proprietà ha già provveduto allo smaltimento di tale materiale e alla pulizia dell'area. Gli interventi in progetto saranno prima di tutto la demolizione dei due corpi di fabbrica esistenti, successivamente si passerà alla costruzione di un nuovo edificio da adibire per la maggior parte a supermercato (circa 945 mq) e per la minor parte a pubblici esercizi (circa 140 mq). Inoltre verrà riqualificata l'area pubblica adibita attualmente a parcheggio delle Poste, planimetricamente sarà riconfigurata la disposizione dei posti auto andandoli ad integrare con i parcheggi, sia d'uso pubblico che privati, a servizio del supermercato e dei pubblici esercizi. Un secondo intervento che si eseguirà su area pubblica è quello della realizzazione di una pista ciclopeditonale della larghezza di 2,50 m. Il suo tracciato si estenderà dal parcheggio delle Poste per poi continuare in adiacenza a Via Leonardo da Vinci, affiancandosi alla proprietà di Benassi Srl, fino ad addentrarsi all'interno del lotto. L'intenzione dell'amministrazione comunale è quella di dare continuità al percorso della pista ciclopeditonale, proseguendola nel lotto edificabile di altra proprietà posto a sud con la finalità di collegare Via Leonardo da Vinci a Via Corbella. Oltre a quanto descritto fino ad ora, la proprietà Benassi S.r.l. si prenderà carico di ripristinare il manto stradale su Via Leonardo da Vinci con realizzazione ed integrazione sia della segnaletica orizzontale che di quella verticale. L'intervento riguarderà la porzione di asfalto situata in corrispondenza della proprietà Benassi S.r.l..



Particolare attenzione verrà posta nella scelta dei materiali per la realizzazione delle sistemazioni esterne. L'asfalto verrà utilizzato solamente per la viabilità interna, i parcheggi infatti verranno realizzati in moduli autobloccanti di tipo grigliato drenante. Anche per la pista ciclopedonale non sarà impiegato l'asfalto, ma moduli autobloccanti, come per i marciapiedi e i percorsi pedonali. Verranno realizzati spazi a verde integrati con la nuova disposizione planimetrica dei parcheggi.



Si provvederà a mettere a dimora alberi e cespugli tra i parcheggi e negli spazi sistemati a verde. E' prevista la piantumazione di n° 15 *celtis australis* e di n°3 *carpinus betulus*. Tra la pista ciclopedonale di collegamento a via Corbella ed il confine di proprietà in corrispondenza dei lotti residenziali adiacenti verrà messa a dimora una siepe costituita da un insieme di rose. Nell'area verde posta a confine rispetto alla proprietà Muhammadia si provvederà a mettere a dimora una siepe di lauroceraso. In corrispondenza del sottostante confine con la proprietà Bandini Anna Maria, Camurri Maria Cristina e Camurri Laura verrà realizzato un muro di cinta alto 3 metri, questo per fare in modo che le operazioni di carico/scarico del supermercato non vadano ad interferire acusticamente con le villette a schiera in progetto relative all' ambito R1 sub 3.

Oggetto di intervento saranno altresì l'esecuzione degli allacci alla rete fognaria, rete telefonica, rete elettrica, rete gas ed acquedotto, come la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica e privata. Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate a cura e spese della ditta Benassi S.r.l.. La quantificazione degli standard da cedere gratuitamente, la loro realizzazione e manutenzione è regolata da apposita Convenzione e dall'Accordo Operativo.

Riassumendo, all'interno dell'ambito R1, troviamo:

- l'area di proprietà Benassi S.r.l. costituita da edifici industriali dismessi che saranno demoliti per realizzare un supermercato e pubblici esercizi (*oggetto del presente Accordo Operativo – Ambito R1 sub1*)
- un parcheggio pubblico a servizio della sede di Poste Italiane del Comune di Rolo che sarà riqualificato ed integrato con il parcheggio a servizio del supermercato (*oggetto del presente Accordo Operativo*)
- l'area di proprietà Bandini Anna Maria, Camurri Maria Cristina e Camurri Laura costituita da un'area edificabile sistemata a prato sulla quale verranno edificate alcune villette a schiera (non oggetto del presente Accordo Operativo – Ambito R1 sub 3)

- l'area di proprietà del centro culturale – Muhammadia costituita da un capannone che sarà oggetto di cambio di destinazione d'uso con utilizzo di spazi interni finalizzati alla ricettività e raggruppamento sociale di gruppo (non oggetto del presente Accordo Operativo – Ambito R1 sub 2)

Il parcheggio a servizio della sede delle Poste Italiane attualmente dispone di 15 posti auto. Gli interventi oggetto del presente Accordo Operativo porteranno alla realizzazione di 44 posti auto pubblici e 22 privati. I parcheggi pubblici saranno principalmente a servizio delle Poste, del centro culturale e del supermercato. L'ufficio delle Poste Italiane è aperto al mattino, il centro culturale sarà, invece, aperto al pomeriggio per i bambini e i ragazzi e alla sera per gli adulti, il supermercato e i pubblici esercizi saranno accessibili durante l'intera giornata. Quindi per quanto riguarda l'utilizzo dei parcheggi non vi saranno particolari sovrapposizioni nella loro fruizione.

La pista ciclopedonale in progetto permetterà all'intero ambito di riqualificazione di integrarsi con il circostante tessuto urbano del Comune di Rolo, questo insieme agli altri interventi, una volta ultimati, daranno sicuramente un valore aggiunto alla qualità urbana del Comune di Rolo soddisfacendo a pieno il concetto di rigenerazione urbana.

5. RETI TECNOLOGICHE

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare comprendono le seguenti reti tecnologiche a servizio dell'urbanizzazione:

1. Reti fognarie acque bianche e nere
2. Rete di distribuzione gas-acqua
3. Rete di distribuzione energia elettrica e rete di illuminazione pubblica e privata
4. Rete di distribuzione telefonica

Sono di seguito riassunte le principali caratteristiche delle reti e si rimanda agli elaborati di progetto per ulteriori dettagli.

5.1 Rete fognaria acque bianche e nere

A servizio del parcheggio esistente delle poste sono presenti una serie di reti acque bianche che saranno interamente riorganizzate in funzione della nuova sistemazione dell'area.

È prevista la conservazione dell'invarianza idraulica nei confronti della situazione esistente in quanto è prevista una riduzione della superficie impermeabile totale e pertanto non vi sarà alcun aumento della portata in ingresso al recapito rispetto alla situazione attuale. Lo smaltimento delle acque sarà organizzato in reti distinte bianche e nere che vengono convogliate separatamente di un pozzetto per poi raggiungere il recapito finale costituito dalla pubblica fognatura di acque miste presente su via Leonardo da Vinci. La tematica è meglio approfondita nell'apposita *relazione idraulica AOR3* e nella tavola *AO07 rete di smaltimento acque bianche e acque nere*.

5.2 Rete di distribuzione gas-acqua

Dalle cartografie fornite da i-reti si evince che su Via Leonardi da Vinci sono presenti sia la rete di distribuzione del gas che dell'acqua. L'allaccio alla rete dell'acqua all'interno del lotto risulta già esistente e si andrà quindi a mantenere. Sarà invece da realizzare l'allaccio alla rete del gas che non risulta essere presente. Uno schema è rappresentato nella tavola *AO08 allaccio alle reti gas e acqua esistenti*.

5.3 Rete di distribuzione energia elettrica e rete di illuminazione pubblica e privata

All'interno del lotto è presente un cavo di alimentazione relativo alla precedente fornitura, in accordo con l'ente gestore si procederà all'allacciamento richiedendo potenza e tensione necessarie allo svolgimento delle attività in progetto. Si andranno ad alimentare illuminazione pubblica e privata,

supermercato e pubblici esercizi. E' in progetto la realizzazione dell'illuminazione sia pubblica che privata così come illustrato negli appositi elaborati allegati al presente accordo operativo.

5.4 Rete di distribuzione telefonica

E' previsto l'allaccio alla rete telefonica esistente presente su Via Leonardo da Vinci. I dettagli saranno da sviluppare in accordo con i tecnici gestori della rete.

6. NORMATIVA URBANISTICA

L'area oggetto di intervento nel RUE viene classificata come *Zona soggetta a trasformazione facente parte di ambiti per nuovi insediamenti o di riqualificazione* come indicazione derivante dal PSC. Come illustrato nell'art. III.17 *Ambiti urbani da riqualificare – obiettivi e politiche del PSC*, lo strumento urbanistico individua aree con prevalente funzione produttiva, collocate nel tessuto residenziale urbano, che generano influenze negative dal punto di vista ambientale. Obiettivo è quello di creare occasioni di riqualificazione architettonica e ambientale che abbiano positivi riflessi sul contesto residenziale circostante.

Tra gli elaborati del PSC 5 si trovano le “*schede R – ambiti di riqualificazione*”: l'area d'intervento oggetto del presente Accordo Operativo è inserita nella “*scheda d'ambito R1*” che fa riferimento al POC, solamente che il suddetto ambito non risulta inserito nel POC.

L'art. III.18 del PSC *Ambiti urbani da riqualificare – modalità di attuazione degli interventi* spiega che l'attuazione avviene tramite Piani Urbanistici Attuativi o Programmi di Riqualificazione Urbana (nei casi in cui le previsioni del POC non siano state definite attraverso le forme di concertazione con i soggetti interessati). L'attuazione dei PUA è quindi subordinata all'inserimento dell'area nel Piano Operativo Comunale. Gli interventi in progetto, riguardanti l'ambito di riqualificazione R1, non sono quindi attuabili come descritto nell'art. III.18. Ci troviamo quindi in una situazione di vuoto di pianificazione: sarà necessario **attivare un percorso con l'amministrazione comunale per l'applicazione dell'art. 38 della L.R. 24/2017**. L'intervento che si andrà a realizzare si qualifica come un riuso ed una rigenerazione del territorio urbanizzato che si attuerà attraverso il presente Accordo Operativo.

6.1 PSC 5 – scheda d'ambito R1

L'ambito di riqualificazione R1, così come illustrato nella scheda d'ambito apposita, si trova nelle immediate vicinanze del centro storico di Rolo, ha una superficie territoriale di circa 5.700 mq e viene descritto come ambito urbano costituito da un tessuto industriale storico dismesso.

OBIETTIVI GENERALI E STRATEGIE URBANISTICHE

La scheda di Ambito R1 del PSC prevede la ricucitura del tessuto urbano con destinazioni per attività residenziali terziarie e servizi e di incrementare le quote di dotazioni di parcheggi a servizio del centro storico.

DOTAZIONI TERRITORIALI

La scheda di Ambito R1 del PSC prevede una superficie minima di 1.750 mq destinata a parcheggio e stazione autobus. Verranno realizzati i parcheggi pubblici e non la stazione autobus, pertanto dai 1.750 mq richiesti (parcheggi + stazione autobus) si è sottratta la superficie dedicata all'attuale parcheggio pubblico e la fermata dei mezzi pubblici; l'area rimanente è stata ripartita proporzionalmente alla superficie del lotto di proprietà Benassi S.r.l., ottenendo un valore pari a 842 mq.

		DOTAZIONI TERRITORIALI	
	Superficie territoriale	PARCHEGGI	
ambito R1	5.700 mq	≥ 1.750 mq (parcheggio+stazione autobus)	
proprietà Benassi Srl (ambito R1 sub 3)	3.453 mq	SUPERFICIE MINIMA DA REALIZZARE *842 mq * superficie ricavata detraendo l'attuale parcheggio pubblico + la stazione autobus e ripartita proporzionalmente alla superficie del lotto di proprietà	SUPERFICIE IN PROGETTO 1090 mq 1090 mq ≥ 842 mq => verificato

CARICO INSEDIATIVO

La scheda di Ambito R1 del PSC prevede una capacità insediativa massima pari a 6.000 mq di Sc. Il valore della superficie complessiva massima relativa all'area di proprietà Benassi S.r.l. è riportato nell'allegato A del verbale di deliberazione del consiglio comunale n°59 del 03/10/2019: *individuazione ammissibilità manifestazioni di interesse presentate ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/2017*.

ELENCO MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PERVENUTE AI SENSI ART.4 L.R.24/2017										ALLEGATO A
N.	PROT.	DEL	IDENTIFICATIVO	ZONA PSC	CAPACITA' INSEDIATIVA TOT. NELL'AMBITO	PROPOSTE	PRIORITA' AI SENSI ART.4 C.2	VALUTAZIONE	INDICE PRIORITA'	IDENTIFICATIVO AMBITO
1	6636	08/08/2018	Fg.12 mapp.547 Muhammad - Centro culturale	Ambito R1	-	cambio di destinazione d'uso con utilizzo di spazi interni finalizzati alla ricettività e raggruppamento sociale di gruppo; potenzialità dei parcheggi, con l'impegno che, se impossibilitati ad essere reperiti, si ricerchino in altre strutture adiacenti oppure si monetizzino	c) previsioni PSC confermatrice di zonizzazioni edificatorie stabilite dal piano vigente d) proposte avanzate ai sensi co.3 art.4 L.R.24/2017	Ammissibile	1	Ambito R1 Sub2
2	8041	03/10/2018	Fg.21 mapp.37-51-105-106 Bandini Anna Maria Camuri Laura Camuri Maria Cristina	Ambito agricolo	-	recupero dell'edificio esistente ad uso deposito agricolo e sua trasformazione in un unico alloggio ad uso residenziale, con aumento della superficie complessiva di circa 60 mq; realizzazione di attività di promozione della cultura equestre	d) proposte avanzate ai sensi co.3 art.4 L.R.24/2017	Si rinvia alla nuova disciplina urbanistica in quanto l'ambito perimettrato non è contenuto nei limiti del PSC vigente	3	-
3	8096	05/10/2018	Fg.12 mapp.370-373 Benassi S.r.l.	Ambito R1	3.684 mq	progetto di riqualificazione dell'area con l'inserimento di edifici a carattere commerciale e residenziale, con l'impegno ad incrementare le dotazioni di parcheggio dei servizi presenti in zona	c) previsioni PSC confermatrice di zonizzazioni edificatorie stabilite dal piano vigente d) proposte avanzate ai sensi co.3 art.4 L.R.24/2017	Ammissibile	1	Ambito R1 Sub1
4	8097	05/10/2018	Fg.12 mapp.384 Bandini Anna Maria Camuri Laura Camuri Maria Cristina	Ambito R1	2.316 mq	progetto di riqualificazione dell'area con l'inserimento di edifici a carattere commerciale e residenziale, con l'impegno ad incrementare le dotazioni di parcheggio dei servizi presenti in zona	c) previsioni PSC confermatrice di zonizzazioni edificatorie stabilite dal piano vigente d) proposte avanzate ai sensi co.3 art.4 L.R.24/2017	Ammissibile	1	Ambito R1 Sub3
5	8098	05/10/2018	Fg.16 mapp.16 Moretti Roberto	Ambito T6	747 mq	richiesta di partecipare al completamento del PUA già attuato	c) previsioni PSC confermatrice di zonizzazioni edificatorie stabilite dal piano vigente d) proposte avanzate ai sensi co.3 art.4 L.R.24/2017	Ammissibile	2	Ambito T6 Sub1

Criteri adottati in ordine di priorità

Indice priorità 1	conseguimento della maggiore utilità pubblica mediante soluzioni che possano risolvere criticità territoriali esistenti (degrado degli spazi, produttività inutilizzata; presenza di elementi inquinanti, incongrui, vicinanza al centro-incrocio semaforico); migliorare le dotazioni infrastrutturali ovvero che propongano una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni dei servizi pubblici
Indice priorità 2	rafforzamento degli insediamenti produttivi negli ambiti già dotati di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione
Indice priorità 3	utilizzo per attività innovative e/o carenze pubbliche
Indice priorità 4	alti standard di efficienza energetica e antisismica
Indice priorità 5	soddisfazione di esigenze sociali per fasce deboli; nella realizzazione degli interventi abitativi previsti

	Superficie territoriale	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA	
ambito R1	5.700 mq	≤ 6.000 mq Sc	
proprietà Benassi Srl (ambito R1 sub 3)	3.453 mq	SUPERFICIE COMPLESSIVA MASSIMA REALIZZABILE 3.684 mq (valore indicato nell'allegato A del verbale di deliberazione del consiglio comunale n°59 del 03/10/2019: individuazione ammissibilità manifestazioni di interesse presentate ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/2017)	SUPERFICIE COMPLESSIVA IN PROGETTO 1.085 mq Sc 1.085 mq < 3.684 mq => verificato

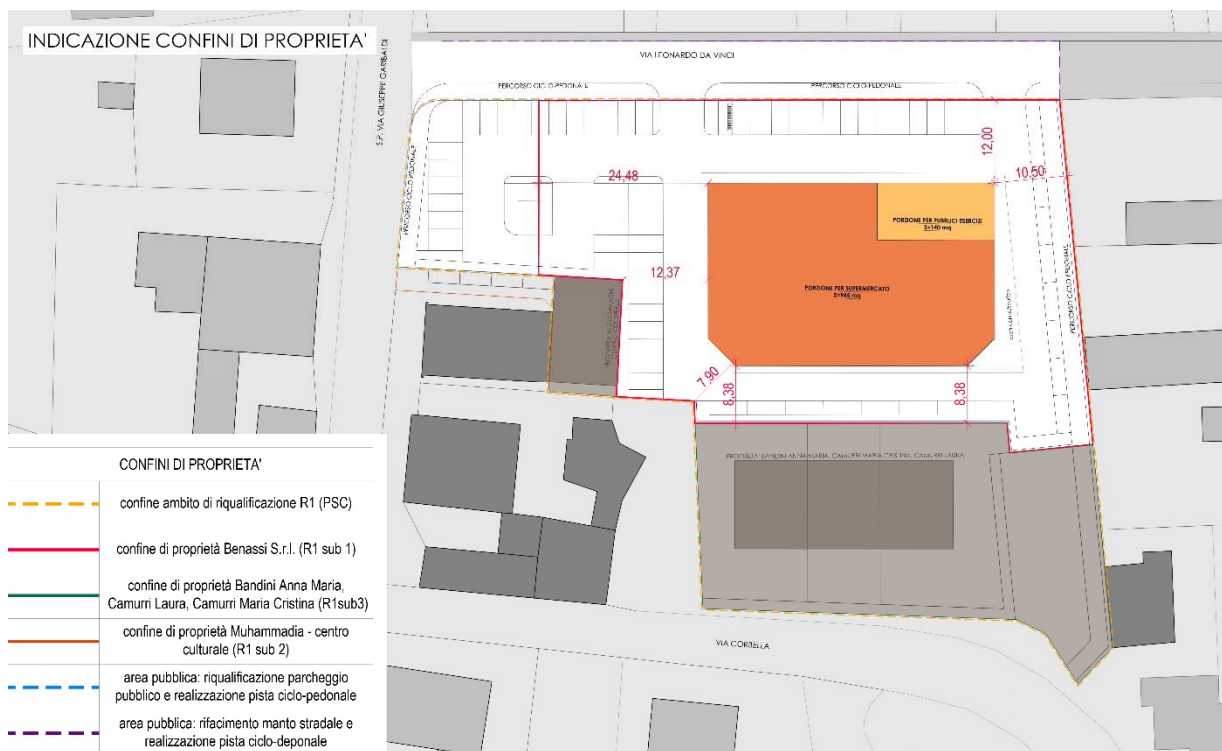
La scheda di Ambito R1 del PSC ammette la realizzazione di funzione residenziale (da 50 a 90% della Sc) e funzioni terziarie compatibili (da 10 a 50% della Sc).

Il progetto prevede la realizzazione di Funzioni commerciali (945 mq) e per Pubblici Servizi (140 mq) nella misura di circa il 18% della Capacità insediativa massima, che rientrerebbero tra le funzioni “terziarie compatibili” ammesse con una capacità dal 10% al 50 %.

	Superficie territoriale	FUNZIONI TERZIARIE COMPATIBILI	
ambito R1	5.700 mq	da 10 a 50%	
proprietà Benassi Srl (ambito R1 sub 3)	3.453 mq	SUPERFICIE MASSIMA DESTINATA A FUNZIONI TERZIARIE E COMPATIBILI AMBITO R1 da 10% a 50% della Sc dell'ambito R1 (6.000 mq) da 600 mq a 3.000 mq	SUPERFICIE DESTINATA A FUNZIONI TERZIARIE E COMPATIBILI IN PROGETTO 600 mq < Sc in progetto < 3.000 mq 600 mq < 1.085 mq di Sc < 3.000 mq ==> verificato

6.2 Distanza dai confini di proprietà

L'area oggetto di intervento per quanto riguarda le distanze dai confini non è normata dal RUE, perciò si farà riferimento al Codice Civile, in particolare all'articolo 873: *“le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore”*. Le distanze dai confini rispetto all'edificio in progetto risultano maggiori di 3 metri, andando quindi a rispettare quanto prescritto dall'articolo 873 del Codice Civile sopracitato. Intenzione progettuale è quella di realizzare un muro di cinta di altezza pari a 3 metri, a confine con la proprietà Camurri e Bandini (posta a sud) e all'interno della proprietà Benassi Srl. L'articolo 878 del Codice Civile cita quanto segue: *“il muro di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai 3 metri non è considerato per il computo della distanza indicata dall'articolo 873”* sopracitato.



6.3 Distanza dai confini stradali

Nella tavola “PSC1 – elementi strutturali dei Comuni di Fabbrico e Rolo” Via Leonardo da Vinci è individuata come Strada Urbana Interzonale (E2) mentre Via Giuseppe Garibaldi come Strada Urbana di Quartiere (E1). L'articolo 28 del *Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada* (art. 18 del Codice della Strada) stabilisce le “fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati” definendo che per le strade di tipo E non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

6.4 Barriere architettoniche

Nella progettazione edilizia e nelle opere di urbanizzazione primaria, deve essere posta particolare cura nell'evitare di creare ostacoli alle persone con difficoltà motorie, superando pertanto le "barriere architettoniche", ai sensi del DPR n°503 del 24 Luglio 1996 e alla L. n° 13 del 09 Gennaio 1989 e D.M. n°236 del 14 Giugno 1989.

6.5 Parcheggi Privati P1 - RUE

Le norme tecniche del RUE riportano le dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati in relazione alle funzioni. Per quanto riguarda i *Parcheggi Privati* sono stati quantificati sulla base della tabella del RUE, riportata al titolo IV° art. IV.4, facendo riferimento agli usi in progetto ovvero "commerciali al dettaglio alimentare da 150 a 1500 di SV" e "pubblici esercizi" come riportato nella tabella sottostante.

PARCHEGGI (RUE 1 - TITOLO IV° Art. IV.4)	
	P1 parcheggi privati
uso b2.5 commerciali al dettaglio alimentare da 150 a 1500 di SV SV in progetto = 700 mq	1 Posto Auto / 80 mq di SV P.A. = 700 mq di SV / 80 mq = 9
uso b2.9 pubblici esercizi	2 Posti Auto
TOTALE Posti Auto minimi richiesti	11 Posti Auto
TOTALE Posti Auto in progetto	22 Posti Auto 22 P.A. ≥ 11 P.A. => verificato

6.6 Aree di Cessione

Nella planimetria TAV. AO05 si trova la planimetria con indicazione delle aree di cessione.



- L'area di cessione relativa ai *Parcheggi Pubblici* è pari a 1.090 mq, in questa superficie sono compresi sia gli spazi di manovra che la viabilità interna. Come indicato nella tav.05 e spiegato precedentemente, la superficie minima da cedere relativa ai parcheggi pubblici è pari a 842 mq. Saranno inoltre oggetto di cessione:
- le *Aree Verdi Pubbliche* con una superficie complessiva pari a 41 mq, le quali si identificano con il verde di ambientazione dei parcheggi pubblici e la fascia di rispetto a verde di 0,5 m posta a lato della pista ciclopedonale di collegamento tra Via Leonardo da Vinci e Via Corbella. Nella scheda d'ambito R1 del PSC non è indicato nessun tipo di standard minimo relativo al verde pubblico da rispettare.
- la *pista ciclopedonale pubblica* con una superficie di 126 mq, da realizzare all'interno dell'area di proprietà Benassi S.r.l.. L'intenzione dell'amministrazione comunale è quella di creare un collegamento tra Via Leonardo da Vinci e Via Corbella.

Quindi il valore delle aree di cessione totale sarà di 1.257 mq.

Gli interventi da realizzare all'interno delle aree di cessione verranno realizzati a cura e spese della proprietà Benassi S.r.l., e suddette superfici saranno cedute gratuitamente al Comune, previo collaudo delle stesse, così come previsto dall'Accordo Operativo e dalla Convenzione Urbanistica.

7. ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO

Il Comune di Rolo con delibera del Consiglio Comunale n°59 del 03/10/2019 ha individuato l'ammissibilità delle "manifestazioni di interesse" presentate ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 "disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio". La "manifestazione d'interesse" relativa all'area di proprietà Benassi S.r.l., Ambito R1 Sub1 ed oggetto del presente Accordo Operativo è individuata con protocollo 8096 del 05/10/2018. La proposta era quella di riqualificare l'area con l'inserimento di edifici a carattere commerciale e residenziale con l'impegno di incrementare le dotazioni di parcheggio dei servizi presenti in zona. E' stata valutata come "ammissibile" dall'amministrazione comunale con un indice di priorità 1 e ciò significa: "conseguimento della maggiore utilità pubblica mediante soluzioni che possano risolvere criticità territoriali esistenti (degrado degli spazi , rigenerazione e riutilizzo degli edifici produttivi inutilizzati, presenza di elementi inquinanti, incongrui, vicinanza al centro-incrocio semaforico), migliorare le dotazioni infrastrutturali ovvero che propongano una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni dei servizi pubblici". La proposta attuale, relativa all'accordo operativo in oggetto, è quella di realizzare un edificio da adibire a supermercato e pubblici esercizi con l'incremento dei parcheggi a disposizione. In questo modo, attraverso la demolizione degli edifici esistenti, abbandonati ormai da diverso tempo ed in condizioni strutturali precarie, si va a risanare e riqualificare la proprietà con l'intenzione di offrire nuovi servizi alla comunità di Rolo e a quelle confinanti. Oltre alle opere da eseguire all'interno dell'area di proprietà Benassi S.r.l. si andranno ad eseguire degli interventi di pubblico interesse su area pubblica ovvero: realizzazione di una pista ciclopeditonale su via Leonardo da Vinci e la riqualificazione del parcheggio a servizio delle poste, così come spiegato nei capitoli precedenti della presente relazione.

Il Comune di Rolo con delibera del Consiglio Comunale n°60 del 03/10/2019 ha approvato uno schema generale di accordo operativo previsto dall'art. 38 della L.R. n° 24 del 2017. Lo stesso schema è stato utilizzato per l'Accordo Operativo in oggetto, andandolo ad adattare al nostro caso specifico.

8. ITER URBANISTICO NECESSARIO PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO

L'applicazione dell'art. 38 della L.R. 24/2017 avviene attraverso Accordi Operativi, i quali hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi.

Gli elaborati necessari sono i seguenti:

- progetto urbano
- convenzione urbanistica con cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie
- relazione economico finanziaria
- documento di VALSAT/ rapporto preliminare

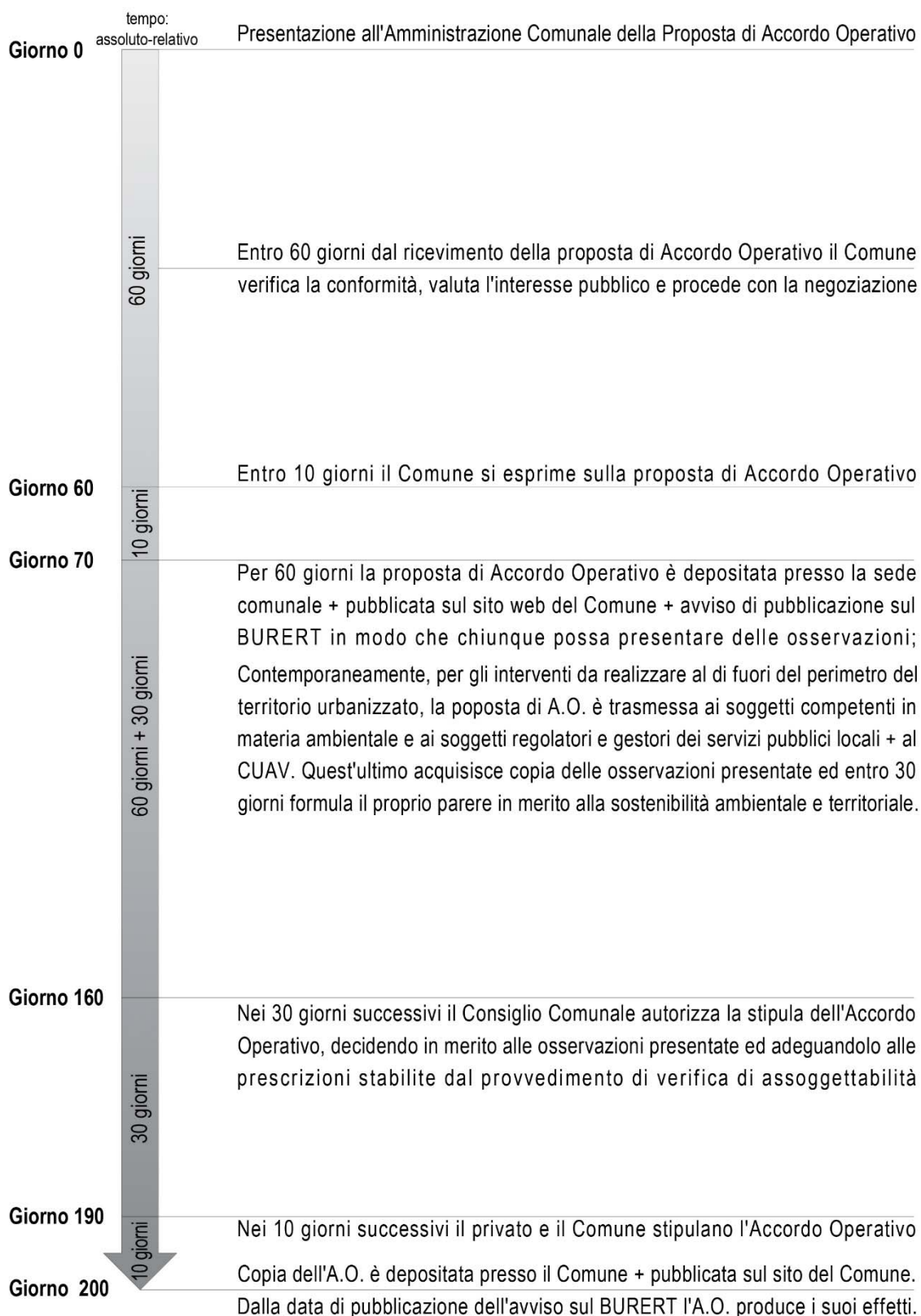
Di seguito si riporta sinteticamente il procedimento per la sottoscrizione dell'Accordo Operativo:

- ✓ **Presentazione** all'Amministrazione Comunale della **proposta di Accordo Operativo** corredato dalla documentazione sopra elencata riguardante il riuso e la rigenerazione del territorio urbanizzato;
- ✓ **Entro 60/120 giorni il Comune verifica la conformità della proposta**, valuta l'interesse pubblico alla sua pubblicazione e procede con eventuali negoziazioni con i privati interessati;
- ✓ **Nei 10 giorni successivi il Comune si esprime** sulla proposta di Accordo Operativo;
- ✓ La **proposta di Accordo Operativo viene depositata per 60 giorni** presso la sede comunale + pubblicata sul sito web del Comune + sul BURERT viene pubblicato l'avviso di pubblicazione in modo che chiunque possa presentare osservazioni;
- ✓ *Per gli interventi da realizzare al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato*, contemporaneamente la proposta di Accordo Operativo è trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale (per acquisirne il parere entro i 60 giorni previsti per le osservazioni) e al Comitato Urbanistico competente. Il Comitato Urbanistico acquisisce copia delle osservazioni ed entro 30 giorni formula il suo parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo Operativo;
- ✓ *Per gli interventi da realizzare all'interno del perimetro del territorio urbanizzato*, quindi soggetti a verifica di assoggettabilità, contemporaneamente la proposta di Accordo Operativo è trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale e all'autorità competente per la valutazione ambientale. I soggetti competenti in materia ambientale invieranno il loro parere entro il termine perentorio di 30 giorni all'autorità competente e al Comune. L'autorità competente entro 10 giorno può indicare altri soggetti competenti in materia ambientale e richiedere integrazioni una sola volta con l'interruzione dei termini. Entro 60 giorni comunicherà

l'esito della verifica di assoggettabilità, assoggettando o escludendo la proposta di Accordo Operativo;

- ✓ **Nei 30 giorni successivi** alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni e per la formulazione del parere del Comitato Urbanistico **il Consiglio Comunale autorizza la stipula dell'Accordo Operativo** decidendo in merito alle osservazioni presentate. Il consiglio è tenuto ad adeguare l'Accordo Operativo al parere formulato dal Comitato Urbanistico e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di verifica di assoggettabilità;
- ✓ **Nei 10 giorni successivi privato e Comune stipulano l'Accordo Operativo;**
- ✓ Copia dell'Accordo Operativo sottoscritto è pubblicata sul sito web del Comune + depositata presso il Comune. L'Accordo Operativo produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso.
- ✓ L'Accordo Operativo può avere il valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti. Per quanto riguarda il nostro caso, una volta stipulato e firmato l'Accordo Operativo, si procederà alla presentazione di due Permessi di Costruire distinti, uno per le opere di urbanizzazione e uno per l'edificio in progetto.

CRONOPROGRAMMA ITER URBANISTICO PER APPROVAZIONE ACCORDO OPERATIVO



N.B.: Il cronoprogramma sopra elencato è al netto delle interruzione o sospensioni dei termini dell'Amministrazione Comunale o gli enti coinvolti nell'iter urbanistico

Si riporta di seguito l'art. 38 della L.R. n. 24/2017:

CAPO I

Pianificazione comunale

Art. 38

Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica

1. Le previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove urbanizzazioni si attuano principalmente attraverso accordi operativi, fatte salve le trasformazioni soggette ad intervento diretto. Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG. A tale scopo il Comune può altresì fornire indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo, da osservarsi nella predisposizione del progetto urbano di cui al comma 3, lettera a), per gli ambiti che presentano un particolare valore sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici o da significative criticità ambientali, ovvero per gli areali che richiedano il coordinamento di una pluralità di interventi.
2. Gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge n. 241 del 1990.
3. Ai fini della stipula degli accordi operativi, i soggetti attuatori presentano al Comune una proposta contenente i seguenti elaborati:
 - a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21;
 - b) la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie

- finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a);
- c) la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
- d) il documento di Valsat dell'accordo operativo, di cui all'articolo 18, commi 2, 3 e 4, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39.
4. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che propongono la stipula degli accordi operativi. La convenzione urbanistica deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.
5. Fatta salva la corresponsione, secondo quanto previsto dalla presente legge, del contributo di costruzione comprensivo, ove previsto, del contributo straordinario, non è dovuto alcun corrispettivo monetario in favore dei Comuni per la previsione urbanistica degli insediamenti e la loro attivazione.
6. Al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, copia delle proposte di accordo operativo presentate è immediatamente pubblicata sul sito web del Comune e depositata presso la sede della medesima amministrazione, per consentire a chiunque di prenderne visione.
7. Entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento, il Comune verifica la conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente e valuta l'interesse pubblico alla sua realizzazione. Entro il medesimo termine, laddove la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale non ha individuato specificamente le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici necessariamente correlati all'intervento ai sensi dell'articolo 34, comma 2, il Comune svolge una negoziazione con i privati interessati, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal

piano, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati. Il termine perentorio per l'esame delle proposte avanzate dai privati è raddoppiato nelle ipotesi indicate dal comma 1, secondo periodo, del presente articolo e dall'articolo 4, comma 1, nonché nel caso di programmi di intervento particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

8. Nei dieci giorni successivi alla scadenza del termine perentorio di cui al comma 7, il Comune si esprime sulla proposta e, qualora sia valutata la conformità della proposta di accordo alla disciplina vigente e sia raggiunta la condivisione dei suoi contenuti, anche attraverso l'eventuale introduzione di modifiche concordate con gli interessati, procede al deposito della proposta di accordo presso la sede comunale, per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul sito web del Comune e sul BURERT del relativo avviso di pubblicazione. Entro il medesimo termine chiunque può prendere visione della proposta di accordo e presentare osservazioni. Il Comune svolge, entro il medesimo termine, le ulteriori forme di consultazione di cui all'articolo 45, comma 8. La documentazione relativa alla proposta di accordo è pubblicata in apposita sezione del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013.
9. Fuori dai casi in cui sono esentati dalla predisposizione della Valsat e dalla valutazione del CU ai sensi dell'articolo 19, comma 6, la proposta di accordo operativo relativo a interventi da realizzare al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, contemporaneamente al deposito, è trasmessa:
 - a) ai soggetti competenti in materia ambientale nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine e con le modalità previste per la presentazione di osservazioni, di cui al comma 8;
 - b) al CU competente, di cui all'articolo 47.
10. Nelle ipotesi di cui al comma 9, il CU acquisisce altresì copia delle osservazioni presentate tempestivamente e formula, entro il termine perentorio di trenta giorni dal suo ricevimento, il proprio parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'accordo operativo. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva.
11. Per gli accordi operativi relativi ad interventi di riuso e rigenerazione urbana che riguardino unicamente aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato trova applicazione la verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 39.

12. Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni di cui al comma 8, ovvero successivi alla scadenza del termine per la formulazione del parere del CU ai sensi del comma 10, il Consiglio comunale autorizza la stipula dell'accordo, a norma dell'articolo 11, comma 4-bis, della legge n. 241 del 1990, decidendo in merito alle osservazioni presentate. Il Consiglio è tenuto:
 - a) ad adeguare l'accordo al parere formulato dal CU ai sensi del comma 10 del presente articolo, ovvero ad esprimersi sullo stesso con motivazioni puntuali e circostanziate;
 - b) ad adeguare l'accordo alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 39, comma 4.
13. Il privato e il rappresentante legale del Comune o suo delegato stipulano l'accordo operativo nei dieci giorni successivi.
14. Copia integrale dell'accordo sottoscritto è pubblicata sul sito web dell'amministrazione comunale ed è depositata presso la sua sede per la libera consultazione del pubblico. Un avviso dell'avvenuta stipula è pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali, cui è inviata copia completa dell'atto. L'accordo operativo produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'amministrazione comunale.
15. L'accordo operativo può avere il valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio, per tutti o parte degli interventi previsti, qualora l'amministrazione comunale accerti che sussistano i requisiti e condizioni prescritti per le opere edilizie e siano stati acquisiti i pareri, le autorizzazioni e gli atti di assenso comunque denominati, previsti dalla normativa vigente. Eventuali varianti possono essere autorizzate in fase attuativa con ordinari titoli edilizi.
16. La sottoscrizione degli accordi operativi comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste, previa comunicazione di un apposito avviso a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all'articolo 48 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale).

17. L'amministrazione comunale può dotarsi di piani attuativi di iniziativa pubblica, in particolare per gli ambiti che presentano un particolare valore sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici o da significative criticità ambientali. Tali piani sono predisposti e approvati con il procedimento di cui agli articoli 43, 44, 45, 46 e 47, fatta eccezione per il termine per l'espressione del parere motivato del CU, di cui all'articolo 46, comma 2, che è ridotto a trenta giorni. Nel corso del procedimento di approvazione del piano attuativo, il Comune promuove il coinvolgimento dei soggetti pubblici e privati interessati attraverso la stipula di accordi con i privati ai sensi dell'articolo 61.

La presente relazione è costituita complessivamente da n° 33 pagine escluso il frontespizio e gli allegati.

Reggio Emilia lì, 19 Marzo 2020

Il progettista
Ing. Lorenzo SERRI

.....