



**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



**IRENE BENASSI**

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

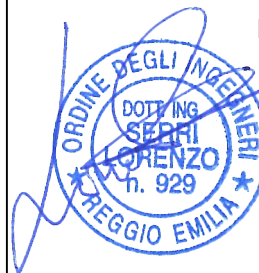
**RELAZIONE TECNICA GENERALE E NORME EDILIZIE  
PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PROGETTO**

G				
F				
E				
D				
C				
B	GEN '22	INTEGRAZIONE 4	MANFREDI E.	SERRI L.
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\10\_ACCORDO OPERATIVO -  
integrazione 4\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.....	5
3.1	Inquadramento territoriale .....	5
3.2	Inquadramento urbanistico .....	7
3.3	Inquadramento catastale .....	10
4.	DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	12
5.	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO .....	18
6.	RETI TECNOLOGICHE .....	19
6.1	Rete fognaria acque bianche e nere .....	19
6.2	Rete di distribuzione gas-acqua .....	19
6.3	Rete di distribuzione energia elettrica, rete di illuminazione pubblica e privata e rete di distribuzione telefonica .....	19
7.	SUPERMERCATO IN PROGETTO.....	21
8.	NORMATIVA URBANISTICA.....	23
8.1	PSC 5 – scheda d'ambito R1 .....	24
8.2	Distanze .....	27
8.3	Distanza dai confini stradali .....	28
8.4	Barriere architettoniche .....	28
8.5	Parcheggi (RUE) .....	28
8.6	Aree di Cessione .....	30
9.	ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO .....	31
10.	ITER URBANISTICO NECESSARIO PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO .....	32

## **1. OGGETTO ED OBIETTIVI DELL'ACCORDO**

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

In data 19 Marzo 2020 è stata presentata la presente richiesta di Accordo Operativo da parte della ditta Benassi S.r.l. con legale rappresentante Pietro Benassi. Il giorno 24 Luglio 2020 la proprietà è stata trasferita a Irene Benassi, figlia di Pietro Benassi. Per questo motivo la presente integrazione è presentata a nome di Irene Benassi e non più Benassi S.r.l.. L'intervento oggetto della presente richiesta di Accordo Operativo sarà realizzato a spese della ditta Benassi S.r.l..

## **2. ELEMENTI COSTITUENTI L'ACCORDO OPERATIVO**

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

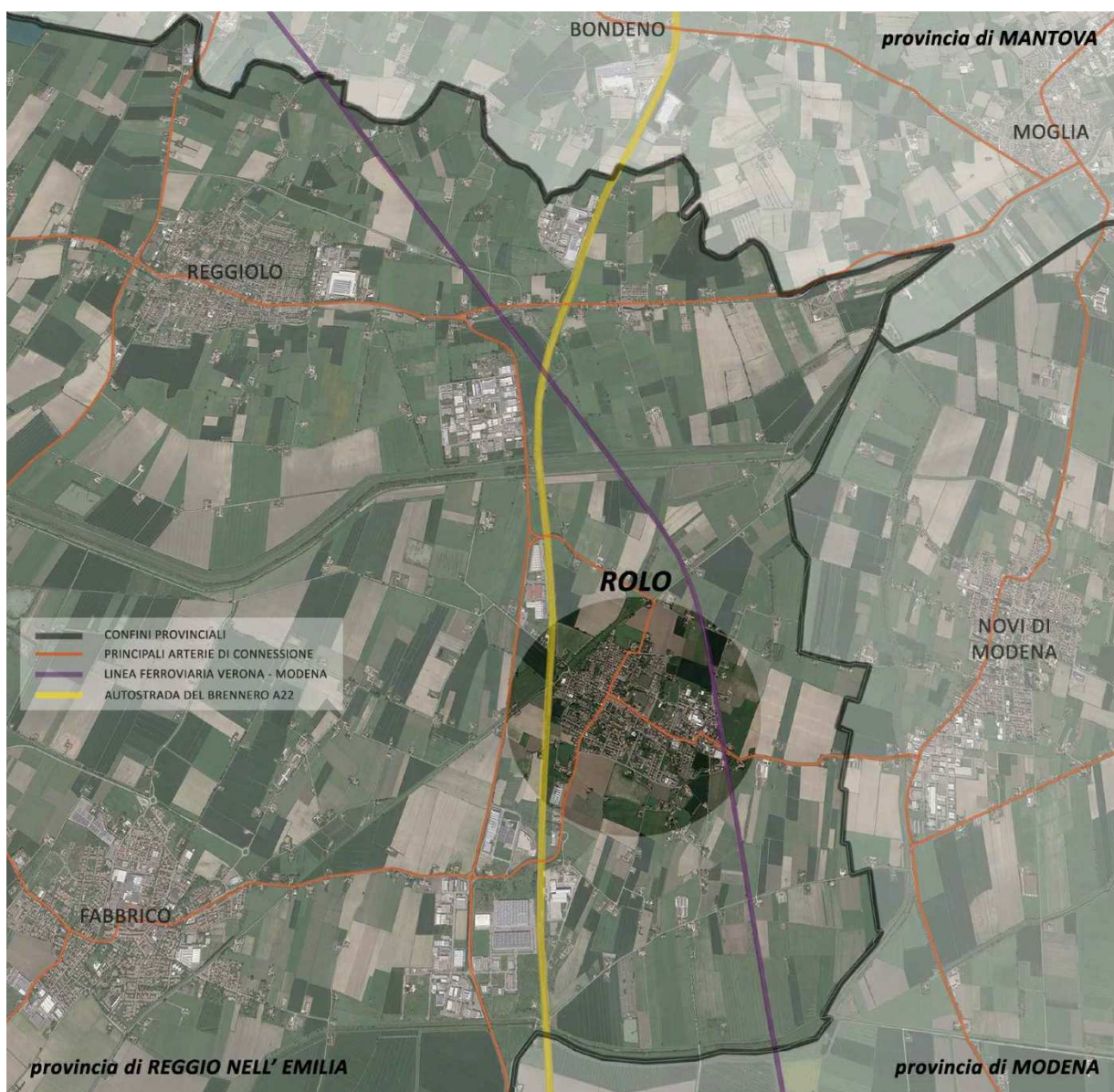
1. **AOE1** elenco degli elaborati
2. **A001** estratto di mappa catastale - identificazione proprietà oggetto dell'accordo operativo e ambito R1
3. **A002** inquadramento urbanistico, estratto di RUE e PSC
4. **A003** rilievo planoaltimetrico stato di fatto
5. **A004** inquadramento e connessioni territoriali
6. **A005** planimetria generale di progetto, verifica indici, individuazione aree di cessione, confini di proprietà e percorsi
7. **A005.1** planimetria con layout interno del supermercato
8. **A006** sezioni stradali di progetto e render
9. **A006.1** Fotoinserimenti
10. **A007** rete di smaltimento acque bianche e acque nere
11. **A008** allaccio alla rete acqua esistente
12. **A009** rete illuminazione pubblica e privata, allaccio alla rete elettrica esistente, allaccio alla rete telefonica esistente
13. **A010** planimetria generale con segnaletica orizzontale e verticale
14. **AOR1** relazione tecnica generale e norme edilizie per la buona esecuzione del progetto
15. **AOR2** documentazione fotografica
16. **AOR3** relazione idraulica
17. **AOR4** relazione geologica e pericolosità sismica di base
18. **AOR5** documentazione di impatto e clima acustico
19. **AOR6** relazione tecnica impianto di illuminazione pubblica e privata
20. **AOR7** relazione di calcolo illuminotecnico impianto illuminazione pubblica e privata
21. **AOR10** schema di accordo operativo/bozza di convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 38 della L.R. N. 24/2017 per la riqualificazione dell'ambito R1 sub.1
22. **AOR11** relazione economico-finanziaria
23. **AOR12** studio di sostenibilità ambientale – documento di VALSAT
24. **AOR13** studio di sostenibilità ambientale – sintesi non tecnica
25. **AOR14** cronoprogramma degli interventi
26. **AOR15** computo metrico estimativo – opere edili
27. **AOR16** elenco prezzi – opere edili
28. **AOR17** computo metrico estimativo – impianti elettrici
29. **AOR18** elenco prezzi – impianti elettrici

- 30. **AOIE1** impianti elettrici edificio – planimetria forza motrice
- 31. **AOIE2** impianti elettrici edificio – planimetria illuminazione
- 32. **AOIE3** impianti elettrici edificio – quadro elettrico generale
- 33. **AOIE4** impianti elettrici edificio – relazione tecnica
- 34. **AOIM1** impianto di riscaldamento e condizionamento

### **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.

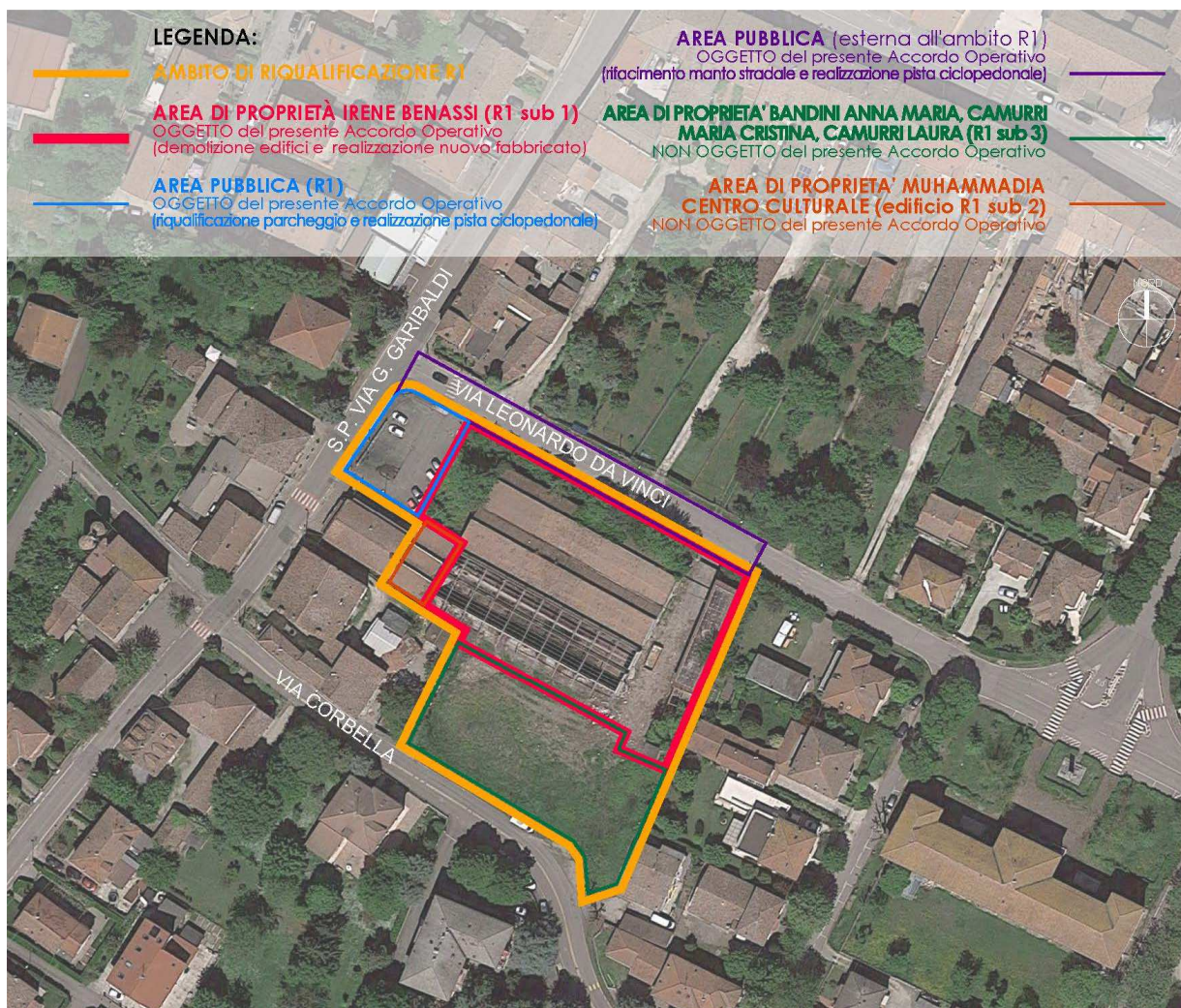




L'area di proprietà Benassi Irene è ubicata nel centro del Comune di Rolo (RE), subito a sud rispetto al centro storico. E' delimitata a nord da via Leonardo Da Vinci, ad ovest da Via Garibaldi, dall' Ufficio Postale e da un edificio che ospita un centro culturale, a sud da un lotto edificabile di altra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

Fanno parte dell'area oggetto di intervento:

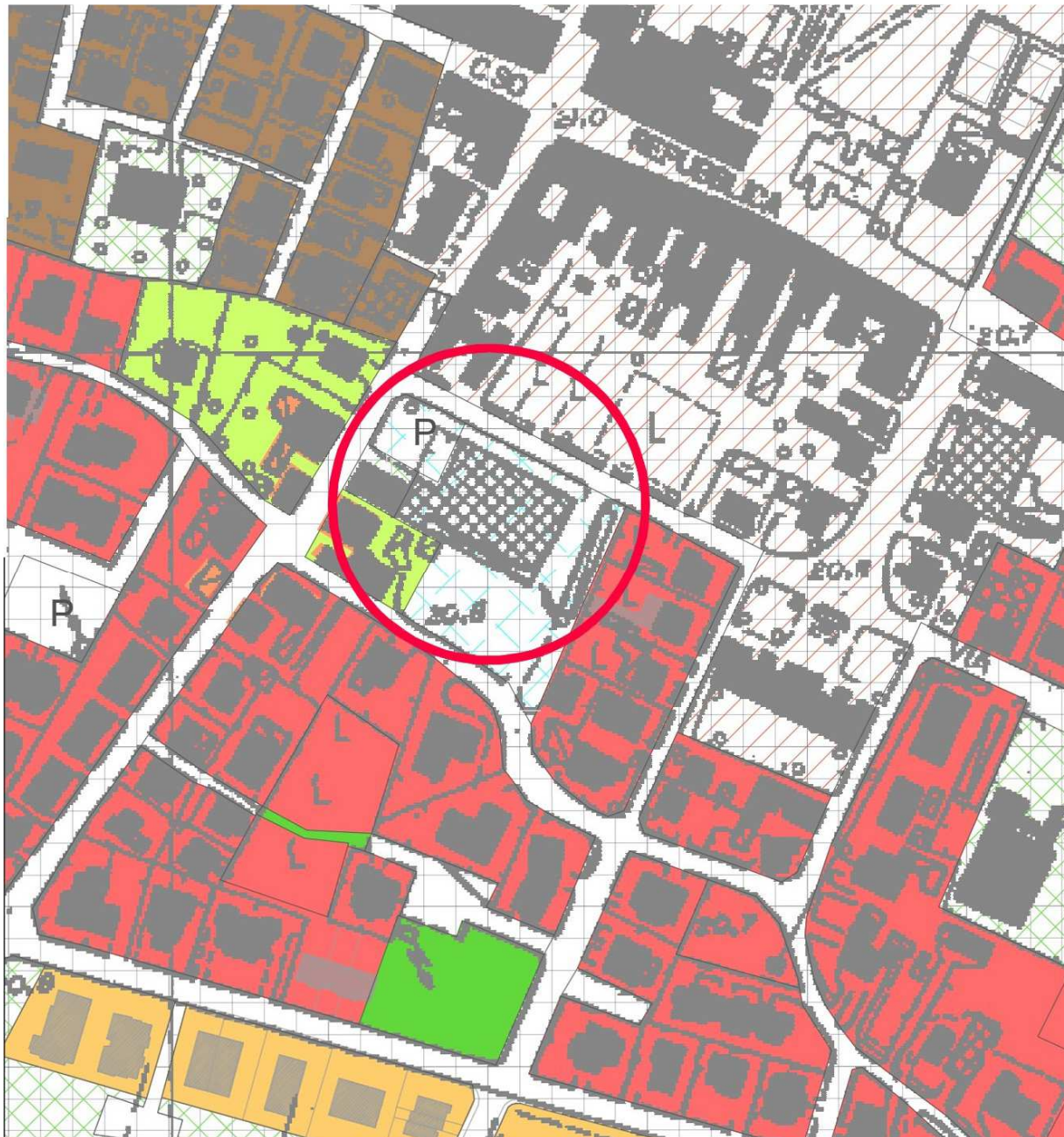
- Area di proprietà di Irene Benassi, che si affaccia su Via Leonardo Da Vinci e si presenta in una condizione di totale abbandono e degrado, sul quale sono presenti fabbricati industriali dismessi da diversi anni;
- parcheggio esistente a servizio dell'Ufficio Postale, posto all'intersezione tra Via 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 di Benassi Irene;





### 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*

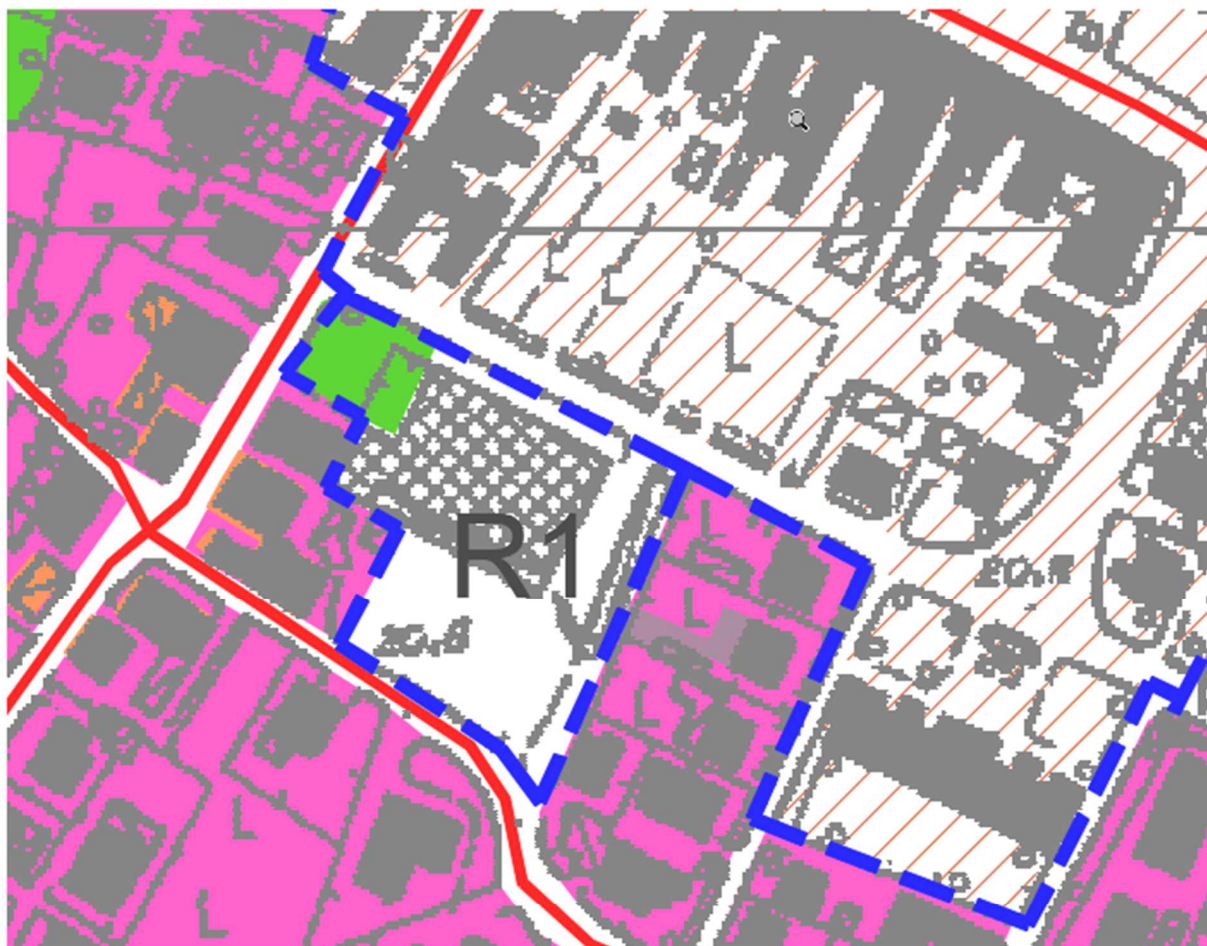


Zone soggetti a trasformazione facenti parte  
di ambiti per nuovi insediamenti o di riqualificazione



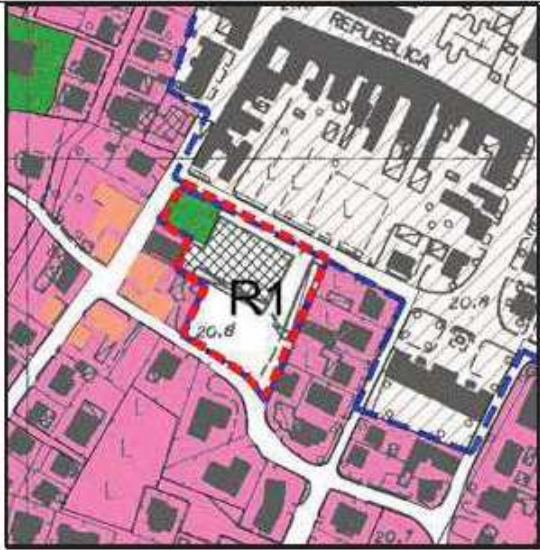
L'area oggetto di intervento nella tavola "PSC 2 – Destinazioni per Ambiti" rientra all'interno degli "ambiti da riqualificare" normati dall'art. III.17 del PSC.

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	–	<span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;">R</span>	Ambiti da riqualificare
V.12	IV.7	<span style="background-color: green; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Attrezzature e spazi collettivi di livello strutturale

*Estratto della tavola "PSC 2 Destinazioni per ambiti"*

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE		SCHEDA D'AMBITO	R1
<b>Localizzazione</b>	Rolo capoluogo – centro		
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 5.700 mq		
<b>Descrizione</b>	Ambito urbano costituito da un tessuto industriale storico dismesso.		
<b>Obiettivi generali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trasformare l'ambito operando una ricucitura del tessuto urbano con destinazioni per attività residenziali terziarie e servizi,</li> <li>incrementare le quote di dotazioni di parcheggi a servizio del centro storico, realizzando anche la fermata del trasporto pubblico del centro storico</li> </ul>		
<b>Strategie urbanistiche</b>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>incrementare l'attuale parcheggio a servizio della Poste, così da servire anche il centro storico</li> <li>realizzare una idonea fermata degli autobus integrata con il parcheggio</li> </ul>		

**Requisiti Prestazionali (R1)**

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	Superficie minima di 1.750 mq destinata a Parcheggio e stazione autobus		
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	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°		
<b>Prima dell'inserimento nel POC</b>	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		

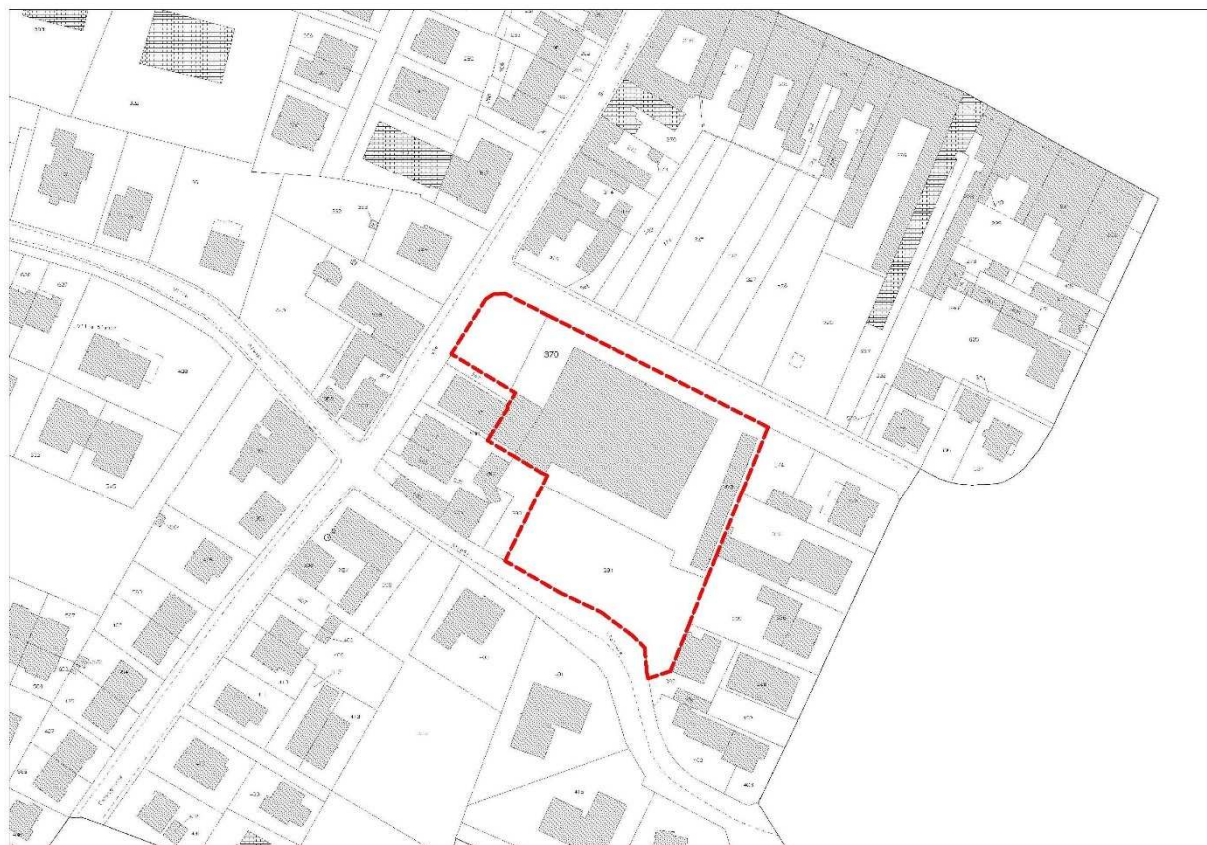
Schema d'ambito R1



### 3.3 Inquadramento catastale

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

- Intestazione BENASSI IRENE: 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).

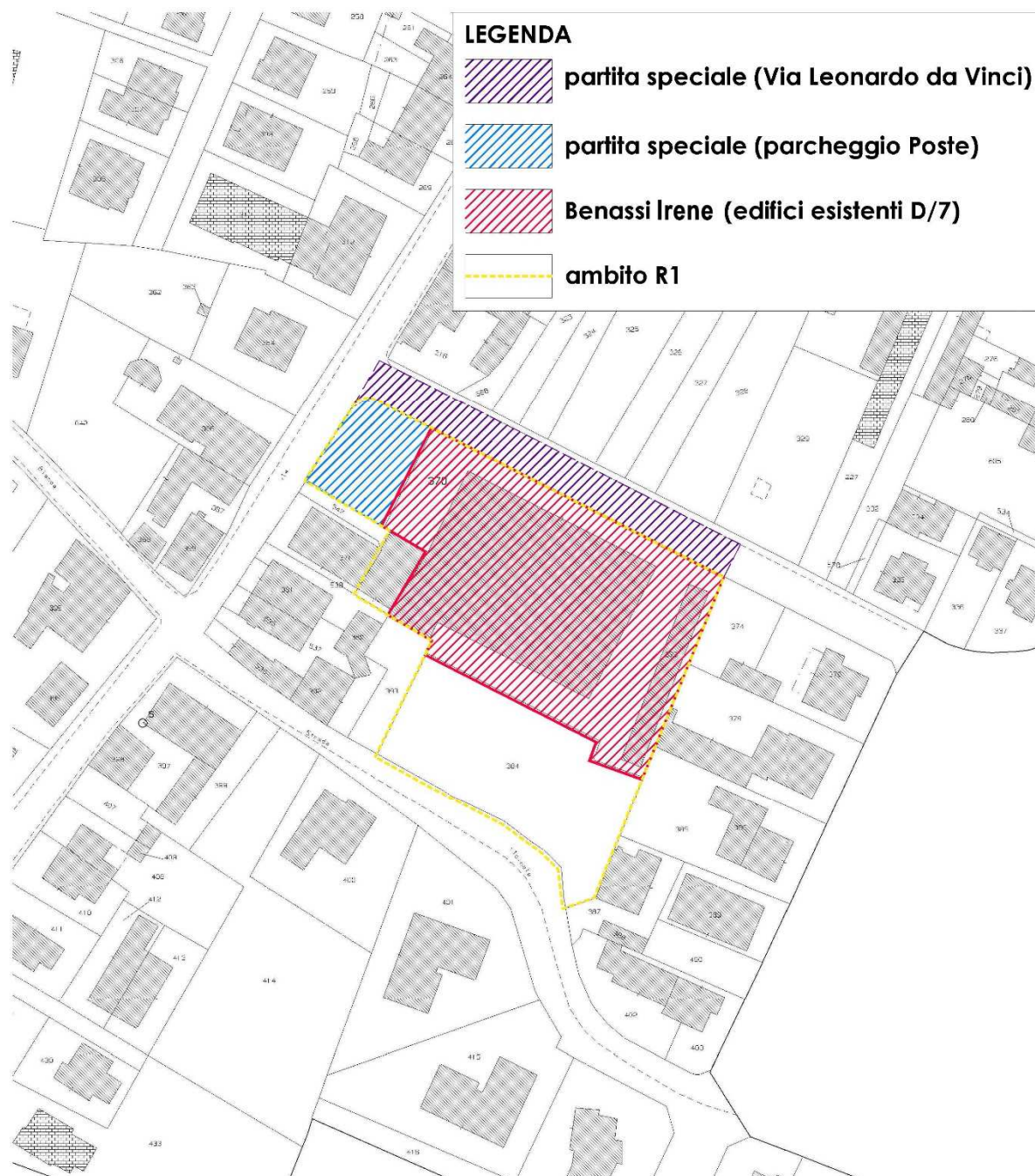


**Ambito R1**

*Estratto di mappa catastale foglio n. 12*



L'area oggetto di intervento comprende i mappali intestati catastalmente a IRENE BENASSI, 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 S.r.l. e successivamente da Irene Benassi, si trovava da diversi anni in uno stato di completo abbandono, dominata dal degrado, dalla sporcizia e dall'incuria.

Nella proprietà erano 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. Le coperture di entrambi i fabbricati presentavano diversi elementi realizzati con lastre di amianto: si è provveduto a smaltire questo materiale con opportuna pratica di smaltimento amianto. In data 26/02/2020 è stata presentata una CILA per demolizione di edifici esistenti, resa necessaria per ragioni di scarsa sicurezza causata dalla precaria situazione strutturale dei fabbricati.

Gli interventi in progetto sono prima di tutto la completa demolizione dei due corpi di fabbrica esistenti, successivamente si passerà alla costruzione di un nuovo edificio da adibire a supermercato. Inoltre, verrà riqualificata l'area pubblica adibita attualmente a parcheggio a servizio di Poste Italiane, planimetricamente sarà riconfigurata la disposizione dei posti auto andandoli ad integrare con i parcheggi, sia d'uso pubblico che privati, a servizio del supermercato. Un secondo intervento che si eseguirà su area pubblica è quello della realizzazione di una pista ciclopedonale con larghezza di 2,50 m. Il suo tracciato si estenderà dal parcheggio di Poste Italiane per poi continuare in adiacenza a Via Leonardo da Vinci, affiancandosi alla proprietà di Irene Benassi. L'intenzione dell'amministrazione comunale è quella di dare continuità al percorso della pista ciclopedonale, proseguendolo per tutta Via Leonardo da Vinci. Oltre a quanto descritto fino ad ora, la proprietà Irene Benassi 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 Irene Benassi.



*Planimetria di progetto*

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.



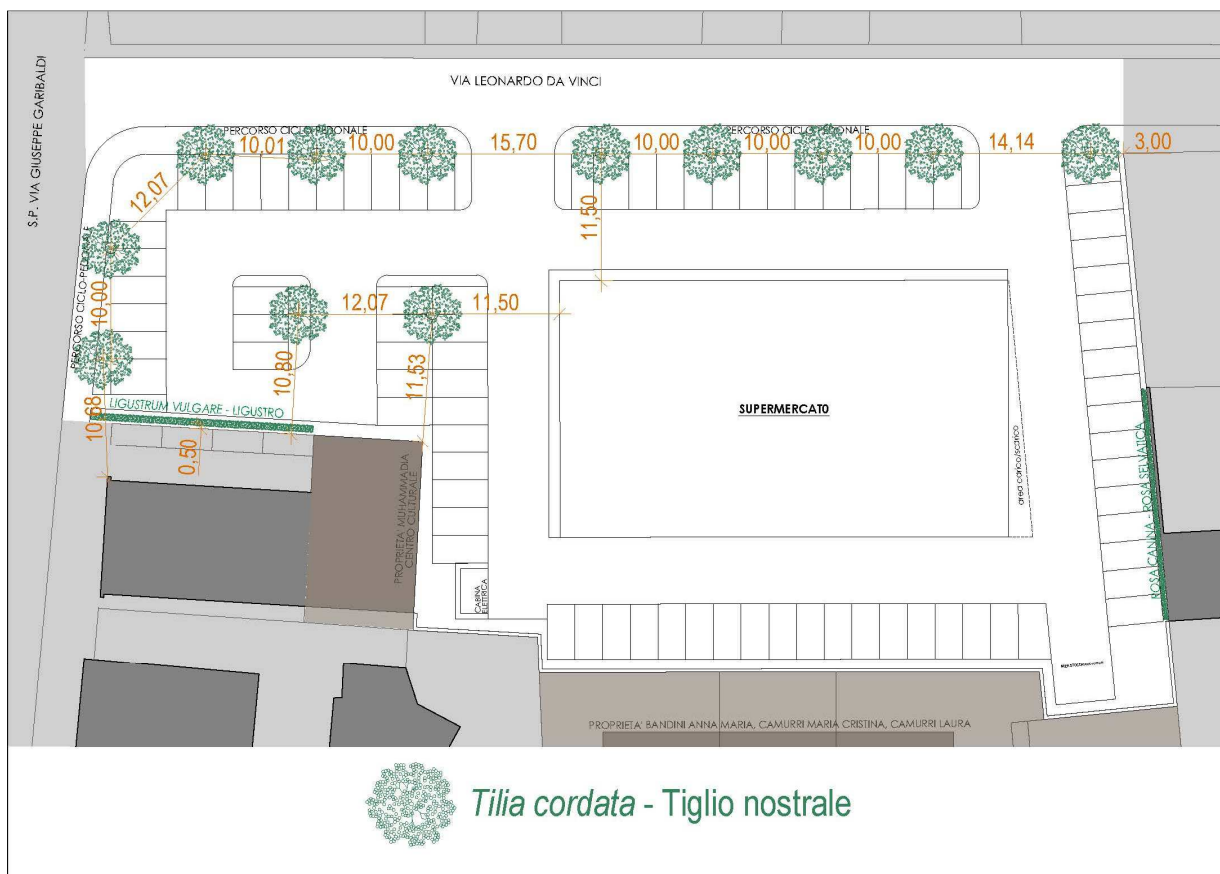


Si provvederà a mettere a dimora alberi e siepi tra i parcheggi e negli spazi sistemati a verde. E' prevista la piantumazione di n° 12 *tilia cordata* (tiglio nostrale): 3 saranno posizionati nel parcheggio pubblico e 9 nell'area di proprietà Irene Benassi. Tra alcuni parcheggi posizionati ad est ed il confine di proprietà con il lotto residenziale adiacente (mappale 378) verranno messe a dimora una serie di *rose canine* (rose selvatiche). Nell'area verde situata a confine tra il parcheggio pubblico e i parcheggi di proprietà Muhammadia si provvederà a mettere a dimora una siepe di *ligustrum vulgare* (ligustro).

	<i>Tilia cordata</i> - Tiglio nostrale
	<i>rosa canine</i> - rosa selvatica
	<i>ligustrum vulgare</i> - Ligustro

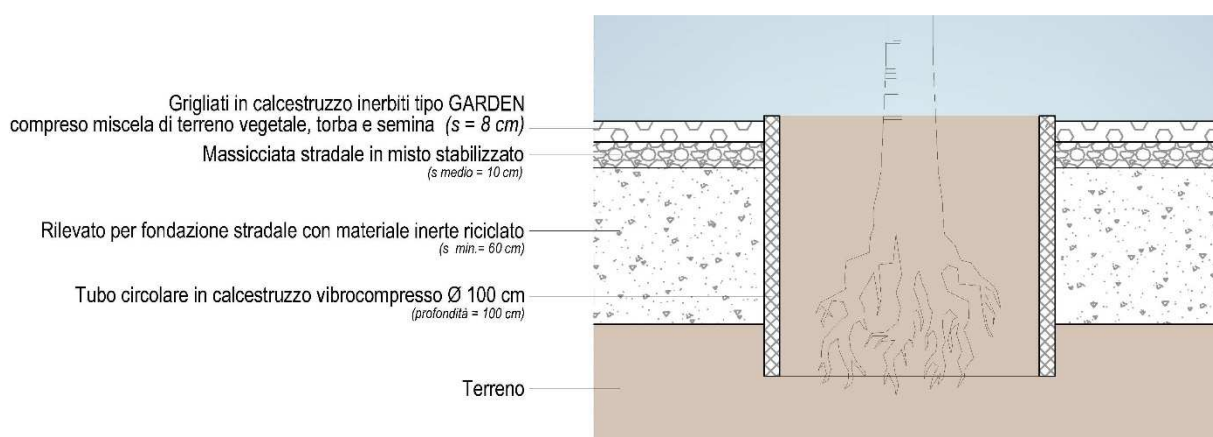
Per la scelta delle essenze si è fatto riferimento al “Regolamento comunale del verde” del Comune di Rolo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 26 del 27/04/2017. Nei nuovi progetti edilizi di qualsiasi tipo è necessario rispettare determinate distanze minime nell'impianto e nella messa a dimora di nuovi esemplari arborei o arbustivi. Questo per evitare eventuali interferenze dovute alle dimensioni eccessive di esemplari arborei. Per alberi che durante la maturità arrivano ad altezze superiori a 20 m, tra cui il tiglio, la suddetta distanza dovrà essere almeno 10 m. Per quanto riguarda le distanze dal confine bisogna fare riferimento al Codice Civile all'art. 892: per gli alberi di alto fusto il valore da rispettare è 3 metri e per le siepi in generale è 0,5 metri. Le distanze non vanno rispettate nel

caso in cui sul confine esista un muro divisorio, purché l'altezza delle piante non superi quella del muro.  
Nella progettazione del verde e nel posizionamento delle specie arboree sono state rispettate le distanze minime di impianto e di seguito si riporta uno schema.



Nella realizzazione di nuovi impianti è possibile utilizzare tutte le specie arboree ed arbustive presenti nell'elenco dell'allegato A al *regolamento comunale del verde*. Il Tiglio Nostrale (*tilia cordata*), il Ligustro (*ligustrum vulgare*) e la Rosa Selvatica (*rosa canina*) sono le specie scelte per questo intervento oggetto della presente richiesta di Accordo Operativo e sono presenti nell'elenco sopracitato.

Le aiuole dei tigli verranno ricavate tra i parcheggi utilizzando un tubo in cemento con diametro interno di un metro e profondo circa un metro, così come rappresentato nel particolare sotto riportato e nella planimetria di progetto. In questo modo il radicamento degli alberi rimarrà in profondità e non andrà ad interferire con i moduli autobloccanti grigliati dei parcheggi e la pavimentazione in autobloccanti dei percorsi pedonali e ciclabili. Il filo superiore dei tubolari verrà collocato alla stessa quota dei parcheggi, lasciando la superficie dello stallo inalterata.



*Particolare aiuola albero*

E' prevista la realizzazione di un muro di cinta di altezza 2,20 metri lungo tutto il confine sud del lotto di proprietà Benassi Irene. Il muro si estenderà a partire dal *centro culturale* di proprietà Muhammadia, proseguendo a confine delle proprietà di Iqbal Naveed e di Bandini Anna Maria, Camurri Maria Cristina e Camurri Laura fino all'edificio già esistente di proprietà Bassoli Adele situato ad est. Lo scopo della realizzazione di questo muro di cinta è quello di fare in modo che le operazioni di carico/scarico del supermercato e la zona stoccaggio rifiuti non vadano ad interferire acusticamente e visivamente con le villette a schiera in progetto relative all'ambito R1 sub 3 e con gli edifici residenziali già esistenti. Questo muro verrà ricoperto con l'edera: pianta rampicante sempreverde che si sostiene da sola, indicata per ricoprire le pareti esposte a nord in quanto non ama molto il sole.

Gli aspetti acustici dell'intervento sono descritti nei seguenti elaborati: AOR5 documentazione di impatto e clima acustico, AOR12 studio di sostenibilità ambientale – documento di VALSAT, AOR13 studio di sostenibilità ambientale – sintesi non tecnica.

Oggetto di intervento saranno altresì l'esecuzione degli allacci alla rete fognaria, rete telefonica, rete elettrica, rete acquedotto, come la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica e privata. Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate a cura e spese della proprietà Irene Benassi. La quantificazione degli standard da cedere gratuitamente, la loro realizzazione e manutenzione è regolata dallo schema di Accordo Operativo / bozza di convenzione urbanistica ai sensi dell'art.38 della L.R. n°24/2017 per la riqualificazione dell'ambito R1 sub1 (elaborato AOR10).



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

- l'area di proprietà Irene Benassi costituita da edifici industriali dismessi da demolire per realizzare un supermercato (*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 del Comune di Rolo attualmente dispone di 15 posti auto disposti in un piazzale completamente asfaltato. Con la riqualificazione del parcheggio pubblico i posti auto saranno migliorati andando ad utilizzare moduli autobloccanti grigliati, e ridotti a 13 per permettere la realizzazione della pista ciclopedonale e delle aiuole. Con la costruzione del supermercato saranno messi a disposizione ulteriori 34 posti auto pubblici e 35 privati. I parcheggi pubblici saranno principalmente a servizio di Poste Italiane, 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 sarà accessibile durante l'intera giornata con picchi di presenza al mattino subito dopo l'apertura e nel tardo pomeriggio. 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 andando a soddisfare il concetto di rigenerazione urbana.

## **5. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**

In merito alle opere di urbanizzazione primaria in progetto, fanno parte della presente richiesta di stipula di Accordo Operativo il *computo metrico estimativo delle opere edili* e il *computo metrico estimativo degli impianti elettrici* (elaborati AOR15 e AOR17). Le opere da realizzare sono state suddivise tra aree pubbliche, aree di cessione e lotto che rimarrà di proprietà Benassi Irene. Per la redazione dei suddetti elaborati sono stati utilizzati i seguenti documenti di riferimento: Camera di Commercio Reggio Emilia prezzi informativi materiali da costruzione ed opere edili edizione 2020, Elenco Regionale delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia Romagna annualità 2021, DEI materiali ed opere compiute prezzi informativi dell'edilizia impianti elettrici 1° semestre 2021. Inoltre saranno allegati gli elaborati analisi prezzi delle opere edili ed analisi prezzi degli impianti elettrici (AOR16 e AOR18) riferiti ad alcune voci dei computi metrici estimativi delle opere edili ed impianti elettrici.

## **6. 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.

### **6.1 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 nel 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*.

### **6.2 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 del gas non verrà richiesto in quanto non è necessario per il supermercato. L'allaccio alla rete dell'acqua all'interno del lotto risulta già esistente e si andrà quindi a mantenere. Uno schema è rappresentato nella tavola *AO08 allaccio alla rete acqua esistente*.

### **6.3 Rete di distribuzione energia elettrica, rete di illuminazione pubblica e privata e rete di distribuzione telefonica**

All'interno del lotto è presente un cavo di alimentazione relativo alla precedente fornitura. Per la nuova attività di supermercato in progetto è necessaria la realizzazione di una cabina elettrica. E' stato richiesto un nuovo allacciamento ad e-distribuzione richiedendo potenza e tensione necessarie allo



svolgimento delle attività in progetto (si allega richiesta inviata via PEC ad e-distribuzione). E' in progetto la realizzazione dell'illuminazione sia pubblica che privata così come l'allaccio alla rete elettrica. L'illuminazione pubblica si andrà ad allacciare alla linea pubblica esistente.

E' inoltre 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.

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verranno posate delle tubazioni corrugate necessarie alla predisposizione per la ricarica delle auto elettriche, in modo che l'amministrazione comunale possa provvedere all'installazione di alcune colonnine di ricarica per i veicoli elettrici.

Il tutto è illustrato e spiegato negli appositi elaborati allegati al presente accordo operativo: tavola *AO09 rete illuminazione pubblica e privata, allaccio alla rete elettrica esistente – allaccio alla rete telefonica esistente*, *AOR6 Relazione tecnica impianto di illuminazione pubblica e privata*, *AOR7 Relazione di calcolo illuminotecnico impianto illuminazione pubblica e privata*.

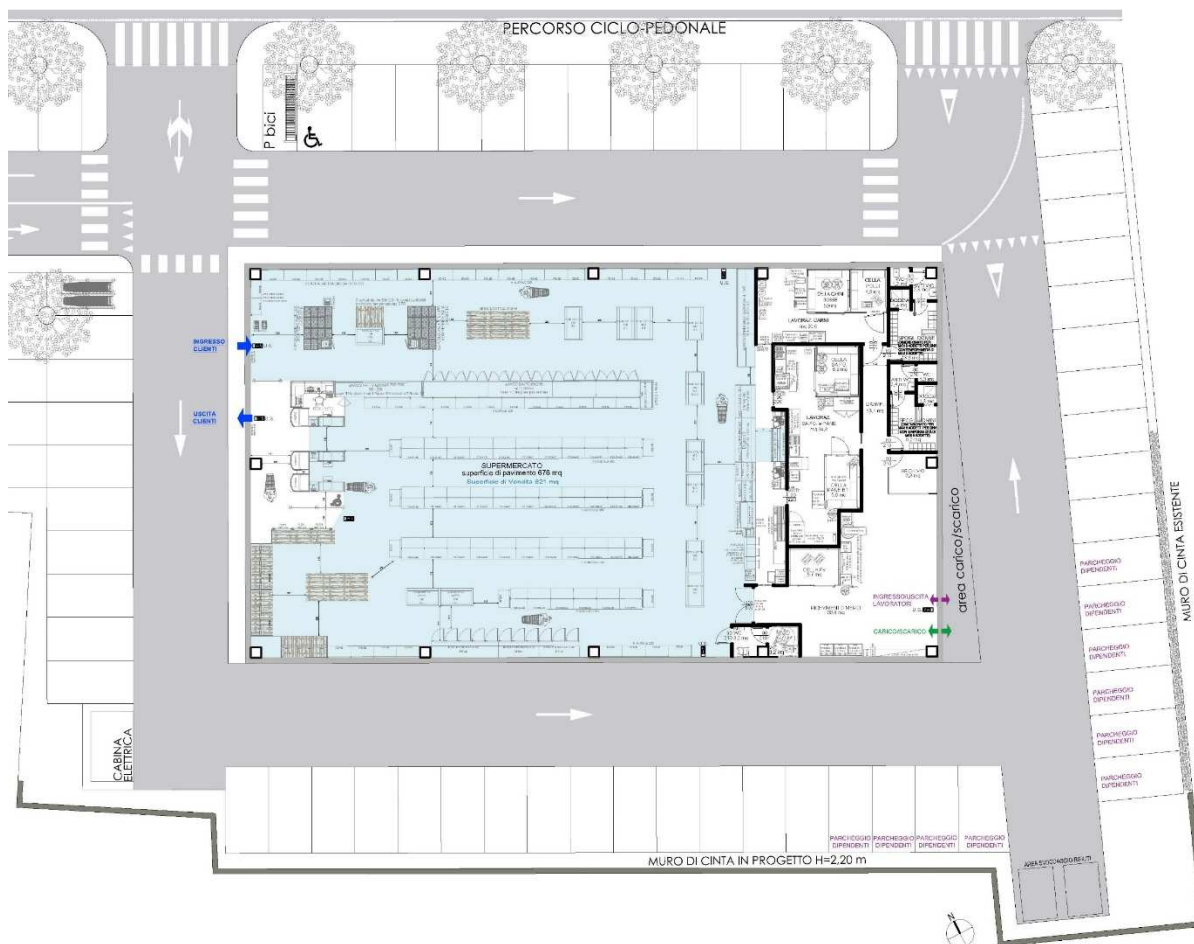
## 7. SUPERMERCATO IN PROGETTO

Come già anticipato precedentemente, farà parte della riqualificazione dell'ambito in oggetto la realizzazione di un edificio da adibire a commercio al dettaglio alimentare, ovvero un supermercato avente una superficie di vendita compresa tra 150 mq e 1500 mq. I clienti potranno raggiungere agevolmente il fabbricato sia in automobile, che a piedi ed in bicicletta così come sintetizzato nello schema sottostante.



L'edificio avrà un'area di sedime di circa 937 cm. Il layout interno del supermercato in progetto, rappresentato nella tavola AO05.1, illustra l'organizzazione prevista per lo svolgersi dell'attività commerciale. L'ingresso e l'uscita dei clienti avverranno tramite due porte separate e situate entrambe nella parete nord-ovest del fabbricato. La superficie di vendita risulta pari a 621 mq, è evidenziata in azzurro ed è stata individuata, *ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. n. 114/1998, come la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali servizi non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di avancassa purché non adibiti all'esposizione di merci.* A servizio della clientela è disponibile un servizio igienico fruibile anche dalle persone disabili, opportunamente disimpegnato, e collegato direttamente all'area di vendita. Gli spazi a servizio del supermercato sono collocati e concentrati nella porzione di edificio ad est. Questa zona comprende gli spazi necessari alle varie lavorazioni, alle celle, al ricevimento merci e ai servizi per i lavoratori. La zona carico/scarico merci è individuata nell'angolo sud-est del fabbricato. In prossimità di questo spazio sono individuati l'ingresso e l'uscita dei lavoratori del supermercato. Gli addetti saranno più di 5 persone, per questo motivo sono previsti due spogliatoi distinti per sesso. Lo spogliatoio uomini è dimensionato per 6 addetti, quello donne per 8. Entrambi gli ambienti avranno una contemporaneità massima di 5 addetti: il numero di lavandini, wc e docce è commisurato alle persone simultaneamente presenti, così come prescritto nelle schede tecniche AUSL della provincia di Reggio Emilia riguardanti i servizi igienici ed i locali accessori.

Dato che è prevista la presenza contemporanea di 10 addetti, verrà garantito un adeguato numero di parcheggi da riservare ai dipendenti. Questi saranno collocati nell'angolo sud-est del lotto di proprietà in prossimità dell'ingresso dei lavoratori.



Per quanto riguarda gli impianti elettrici in progetto a servizio del supermercato si rimanda ai seguenti elaborati specifici: AOIE1 planimetria forza motrice, AOIE2 planimetria illuminazione, AOIE3 quadro elettrico generale, AOIE4 relazione tecnica. Invece per gli impianti meccanici si rimanda al seguente elaborato: AOIM1 impianto di riscaldamento e condizionamento.

La tipologia di impianti meccanici tipica di un supermercato è composta dai sistemi di trattamento aria (UTA) e relativi estrattori, da compressori della catena del freddo e dai relativi macchinari motocondensatori. Il progetto prevede la collocazione dell'area impiantistica centralmente alla copertura a circa 3 metri rispetto al bordo esterno sud del tetto, ed occuperanno un'area di circa 7m x 7m. I compressori saranno collocati nell'area impianti in apposito box posto in copertura e provvisto di griglie di aerazione silenziate.

Gli aspetti acustici dell'intervento sono descritti nei seguenti elaborati: AOR5 documentazione di impatto e clima acustico, AOR12 studio di sostenibilità ambientale – documento di VALSAT, AOR13 studio di sostenibilità ambientale – sintesi non tecnica.



## **8. 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**.

## 8.1 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 andando a realizzare ed integrare anche la fermata del trasporto pubblico del centro storico.

La riqualificazione dell'ambito urbano in oggetto si attuerà mediante l'inserimento di un'attività commerciale al dettaglio alimentare, andando ad incrementare le dotazioni di parcheggi. Per quanto riguarda la suddetta fermata del trasporto pubblico, il Comune di Rolo non ha più la necessità di realizzarla.

### DOTAZIONI TERRITORIALI

La scheda di Ambito R1 del PSC prevede una superficie minima di 1.750 mq destinata a parcheggio e stazione autobus. Come riportato precedentemente la stazione autobus non c'è più la necessità di realizzarla, pertanto i 1.750 mq richiesti saranno destinati esclusivamente a parcheggio. Questa quantità è stata ripartita tra i proprietari dell'ambito R1 proporzionalmente alla superficie dei lotti. Il valore ottenuto per la proprietà Benassi Irene è circa 839 mq.

		DOTAZIONI TERRITORIALI	
	Superficie territoriale	SUPERFICIE MINIMA DA DESTINARE A PARCHEGGIO	
ambito R1	5.700 mq	≥ 1.750 mq	
proprietà Benassi Irene (ambito R1 sub 3)	3.453 mq	<b>SUPERFICIE MINIMA DA REALIZZARE</b> <b>* 839 mq</b> (*superficie minima da realizzare suddivisa proporzionalmente alle superfici di ogni proprietà) Posti Auto ≥ 839 mq / 25 mq ≥ 34 PA	<b>SUPERFICIE IN PROGETTO</b> <b>1.130 mq</b> 1.138 mq ≥ 839 mq => verificato n° Posti Auto in progetto = 34 PA 34 PA richiesti ≥ 34 PA in progetto => verificato

Di seguito si riporta la dimostrazione del calcolo eseguito per la ripartizione delle superficie minima da destinare a parcheggio suddivisa per ogni proprietà. Dalla superficie territoriale dell'ambito di riqualificazione R1, così come dalla superficie da destinare a parcheggio, è stata tolta la superficie già destinata a parcheggio pubblico di proprietà del Comune di Rolo. La superficie rimanente è stata quindi suddivisa proporzionalmente alla superficie di ogni proprietà privata facente parte dell'ambito R1.

* DIMOSTRAZIONE CALCOLO SUPERFICIE MINIMA DA DESTINARE A PARCHEGGIO (e stazione autobus) SUDDIVISA PROPORZIONALMENTE ALLE SUPERFICI DELLE PROPRIETA'			
PROPRIETA' AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE R1	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	SUPERFICIE DA DESTINARE A PARCHEGGIO (e stazione autobus) (mq)	DIMOSTRAZIONE CALCOLO SUPERFICIE DA DESTINARE A PARCHEGGIO SUDDIVISA PROPORZIONALMENTE ALLE SUPERFICI DI OGNI PROPRIETA' (mq)
Benassi Irene (superficie desunta da visura catastale)	3.453	838,87	$1.273 : 5.240 = x : 3.453$ $x = (1.273 * 3.453) / 5.240 = \mathbf{838,87}$
Bandini Anna Maria, Camurri Laura, Camurri Maria Cristina (superficie desunta da visura catastale)	1.620	393,56	$1.273 : 5.240 = x : 1.620$ $x = (1.273 * 1.620) / 5.240 = 393,56$
Muhammadi - centro culturale (esclusa strada di accesso, non compresa nell'ambito R1, superficie misurata da estratto di mappa catastale)	167	40,57	$1.273 : 5.240 = x : 167$ $x = (1.273 * 167) / 5.240 = 40,57$
Comune di Rolo (superficie desunta da visura catastale del mappale soppresso)	477	477	
TOTALE	5717	1750	
<b>TOTALE escluso parcheggio pubblico esistente</b>	<b>5240</b>	<b>(1750 - 477) = 1273</b>	

#### CARICO INSEDIATIVO

La scheda di Ambito R1 del PSC prevede una capacità insediativa massima pari a 6.000 mq di Superficie complessiva. Il valore della superficie complessiva massima relativa all'area di proprietà Irene Benassi (precedentemente 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*. La superficie complessiva in progetto prevista è di 880 mq pertanto risulta al di sotto della superficie complessiva massima realizzabile nella proprietà in oggetto.

	Superficie territoriale	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA	
ambito R1	5.700 mq	$\leq 6.000 \text{ mq Sc}$	
proprietà Benassi Irene (ambito R1 sub 3)	3.453 mq	<p>SUPERFICIE COMPLESSIVA MASSIMA REALIZZABILE</p> <p><b>3.684 mq</b></p> <p>(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)</p>	<p>SUPERFICIE COMPLESSIVA IN PROGETTO</p> <p><b>880 mq Sc</b></p> <p>880 mq &lt; 3.684 mq =&gt; verificato</p>

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, ingenerazione 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
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	riutilizzo per attività innovative e/o carenze pubbliche
Indice priorità 4	alti standard di efficienza energetica e antisismica
Indice priorità 5	soddisfaccimento di esigenze sociali per fasce deboli nella realizzazione degli interventi abitativi previsti



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 Muhammadia - 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 modelizzino	c) previsioni PSC confermatrice di zonizzazione 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 Camurri Laura Camurri 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 sup.complexiva 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 perimetrato 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 zonizzazione 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 Camurri Laura Camurri 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 zonizzazione 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 zonizzazione edificatorie stabilite dal piano vigente d) proposte avanzate ai sensi co.3 art.4 L.R.24/2017	Ammissibile	2	Ambito T6 Sub1

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 non prevede l'insediamento della funzione residenziale, ma la realizzazione di una funzione commerciale per un supermercato (superficie complessiva prevista in progetto 880 mq) nella misura di circa il 24% della capacità insediativa massima, che rientrerebbero tra le funzioni "terziarie compatibili" ammesse con una capacità dal 10% al 50 % della Superficie Complessiva massima realizzabile all'interno della proprietà Irene Benassi.

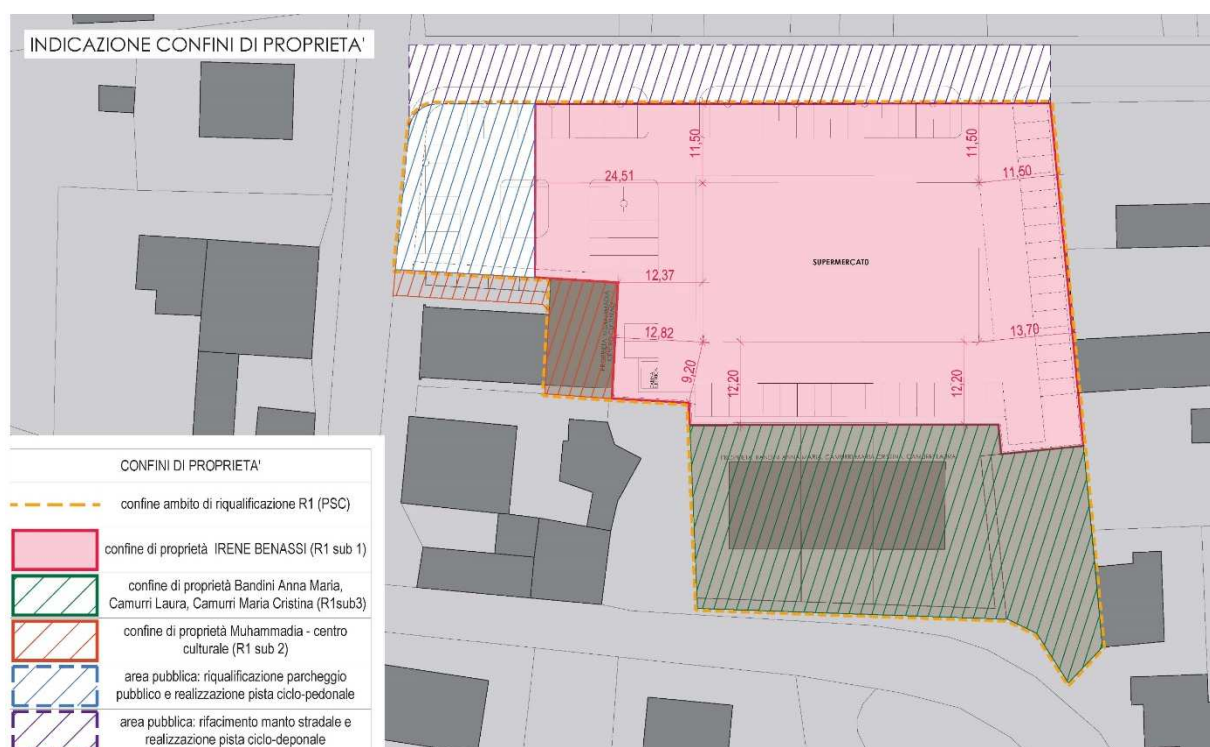
	Superficie territoriale	FUNZIONE RESIDENZIALE	FUNZIONI TERZIARIE COMPATIBILI	
ambito R1	5.700 mq	da 50 a 90%	da 10 a 50%	
proprietà Benassi Irene (ambito R1 sub 3)	3.453 mq	non prevista nella proprietà Benassi Irene	SUPERFICIE MASSIMA DESTINATA A FUNZIONI TERZIARIE E COMPATIBILI da 10% a 50% della Sc massima realizzabile (3.684 mq) da 368,4 mq a 1.842 mq	SUPERFICIE DESTINATA A FUNZIONI TERZIARIE E COMPATIBILI IN PROGETTO 368,4 mq < Sc in progetto < 1.842 mq 368,4 mq < 880 mq di Sc < 1.842 mq ==> verificato

La scheda di Ambito R1 del PSC ammette un'altezza massima di quattro piani fuori terra: il supermercato in progetto si configurerà come un edificio sviluppato su un unico piano. Inoltre la scheda d'ambito prescrive che il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da non superare la classe acustica 3°, il rispetto di questo aspetto nella proposta progettuale è riportato negli elaborati riguardanti l'aspetto acustico: AOR5 documentazione di impatto e clima acustico, AOR12 studio di sostenibilità ambientale - documento di VALSAT, AOR13 studio di sostenibilità ambientale – sintesi non tecnica.

## 8.2 Distanze

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 2,20 metri, all'interno della proprietà Benassi Irene e a confine con le seguenti proprietà: Muhammadia centro culturale, Iqbal Naveed, Bandini Anna Maria, Camurri Maria Cristina, Camurri Laura e Bassoli Adele. 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.

Per quanto riguarda la cabina elettrica in progetto le norme tecniche del RUE al titolo VI° DEFINIZIONI E PARAMETRI - capo I PARAMETRI EDILIZI al punto H) – H.7) riportano quanto segue: *“...Le precedenti norme sulle distanze minime e sulla visuale libera non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di impianti tecnologici, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico; non si applicano neppure, se non diversamente specificato dalle schede degli ambiti di trasformazione o riqualificazione, agli interventi edilizi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA).”* La scheda dell'ambito di riqualificazione R1 del PSC non riporta indicazioni riguardanti le distanze dai confini delle cabine elettriche quindi si fa riferimento al sopracitato RUE.



### 8.3 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.

### 8.4 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.

### 8.5 Parcheggi (RUE)

Le norme tecniche del RUE riportano le dotazioni minime di parcheggi d’uso pubblico e privati in relazione alle funzioni. Per quanto riguarda i *P2 Parcheggi d’uso pubblico* sono stati quantificati sulla base della tabella del RUE, riportata al titolo IV° art. IV.4, facendo riferimento all’ uso in progetto ovvero “commerciali al dettaglio alimentare da 150 a 1500 di SV” e alla modalità di intervento (non si tratta di un intervento diretto, ma gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi), pertanto sono richiesti 1mq /0,8 mq di Superficie di Vendita.

NORMATIVA FUNZIONALE (USI)		POSTI AUTO		
		P1	P2	
		Parcheggi privati	Parcheggi d'uso pubblico	
		In ogni caso 1mq./10 mc. di costruzione	Intervento diretto di nuova costruzione e aumento di carico urbanistico, negli ambiti consolidati	Piano Attuativo ambiti di trasformazione
<b>B2 - Funzioni commerciali</b>				
b2.5	Commerciali al dett. alimentare da 150 e 1500 di SV	1 p.auto/80 mq SV	1 mq / 1 mq SV	1 mq / 0,8 mq SV

*Estratto tabella parcheggi RUE art. IV.4*

Per quanto riguarda, invece, la quantificazione dei *P1 parcheggi privati* si è fatto riferimento ai “criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione all’art. 4 della L.R. 5 luglio 1999 n°14” in particolare al “testo coordinato della deliberazione del Consiglio



regionale 1253/99 con le modifiche introdotte dalle deliberazioni del Consiglio regionale 344/02 – 653/05 e deliberazione dell'Assemblea legislativa 155/08" pubblicato nel bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna n° 136 del 4 agosto 2009. L'art. 5.2.4 indica la *dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela*, di cui di seguito se ne riporta il comma b) con indicata la casistica nel qual rientra l'intervento in oggetto:

Gli strumenti urbanistici comunali stabiliscono le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologie e in relazione alle diverse zone urbane, rispettando comunque i seguenti valori minimi:

b) medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:

- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi da 400 fino a 800 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi da 800 fino a 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione;

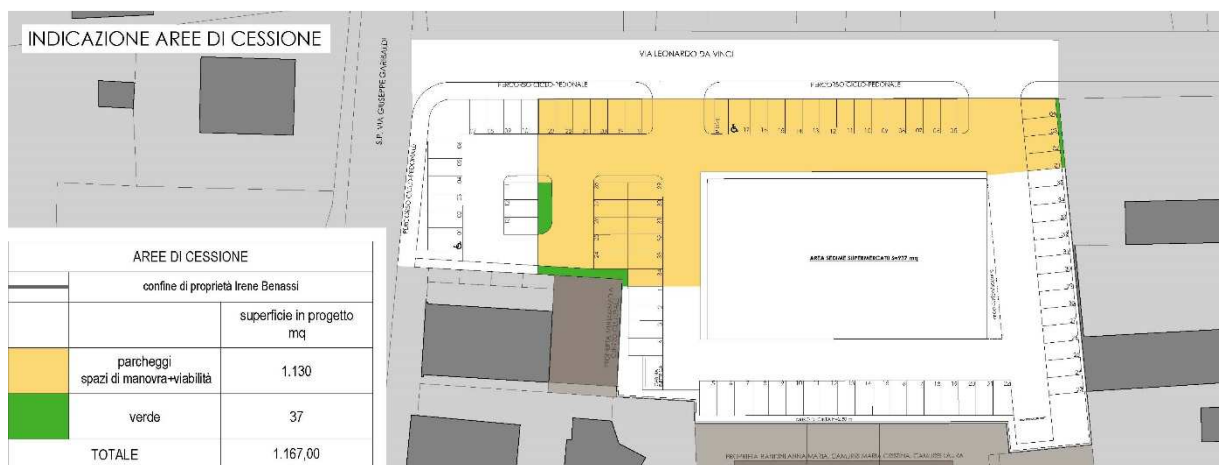
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 8 mq. di superficie di vendita o frazione;

Nella tabella sottostante di riporta la quantificazione dei parcheggi necessari e il numero di parcheggi in progetto previsti conteggiati facendo riferimento ad una Superficie di Vendita pari a 621 mq.

PARCHEGGI		
	P1 parcheggi privati (parcheggi pertinenziali-applicazione art.4 L.R. 5 luglio 1999 n°14)	P2 parcheggi d'uso pubblico (RUE 1 - TITOLO IV° Art. IV.4)
uso b2.5 commerciali al dettaglio <b>alimentare da 150 a 1500 di SV</b> SV in progetto 621 mq	<b>1 Posto Auto / 18 mq di SV</b> P.A. = $621 \text{ mq di SV} / 18 \text{ mq} =$ 35 P.A.	<b>1 mq / 0,80 mq di SV</b> P.A. = $[(1 \text{ mq} / 0,80 \text{ mq}) \times 621 \text{ mq}] / 25 \text{ mq} =$ $= 776 \text{ mq} / 25 \text{ mq} = 31 \text{ P.A.}$
<b>POSTI AUTO IN PROGETTO</b>	<b>35 Posti Auto</b>	<b>34 Posti Auto</b>
<b>VERIFICA</b>	<b>35 P.A. in progetto <math>\geq</math> 35 P.A. richiesti</b> <b>=&gt; verificato</b>	<b>34 P.A. in progetto <math>\geq</math> 31 P.A. richiesti</b> <b>=&gt; verificato</b>

## 8.6 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 1.130 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 per il PSC è pari a 839 mq (34 posti auto) e per il RUE è pari a 776 mq (31 posti auto). Il PSC risulta più restrittivo rispetto al RUE. L'area da cedere risulta quindi rispettata sia a livello di RUE che di PSC.

Saranno inoltre oggetto di cessione:

- le *Aree Verdi Pubbliche* con una superficie complessiva pari a 37 mq, le quali si identificano con le aiuole dei parcheggi pubblici. Nella scheda d'ambito R1 del PSC non è indicato nessun tipo di standard minimo relativo al verde pubblico da rispettare.

Quindi il valore delle aree di cessione totale sarà di 1.167 mq.

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

## **9. 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 attualmente di proprietà Irene Benassi e precedentemente 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 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 Irene Benassi si andranno ad eseguire degli interventi di pubblico interesse su area pubblica ovvero: realizzazione di una pista ciclopedonale su Via Leonardo da Vinci e la riqualificazione del parcheggio a servizio di Poste Italiane 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.

## **10. 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
- relazione economico finanziaria
- documento di VALSAT/ rapporto preliminare

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

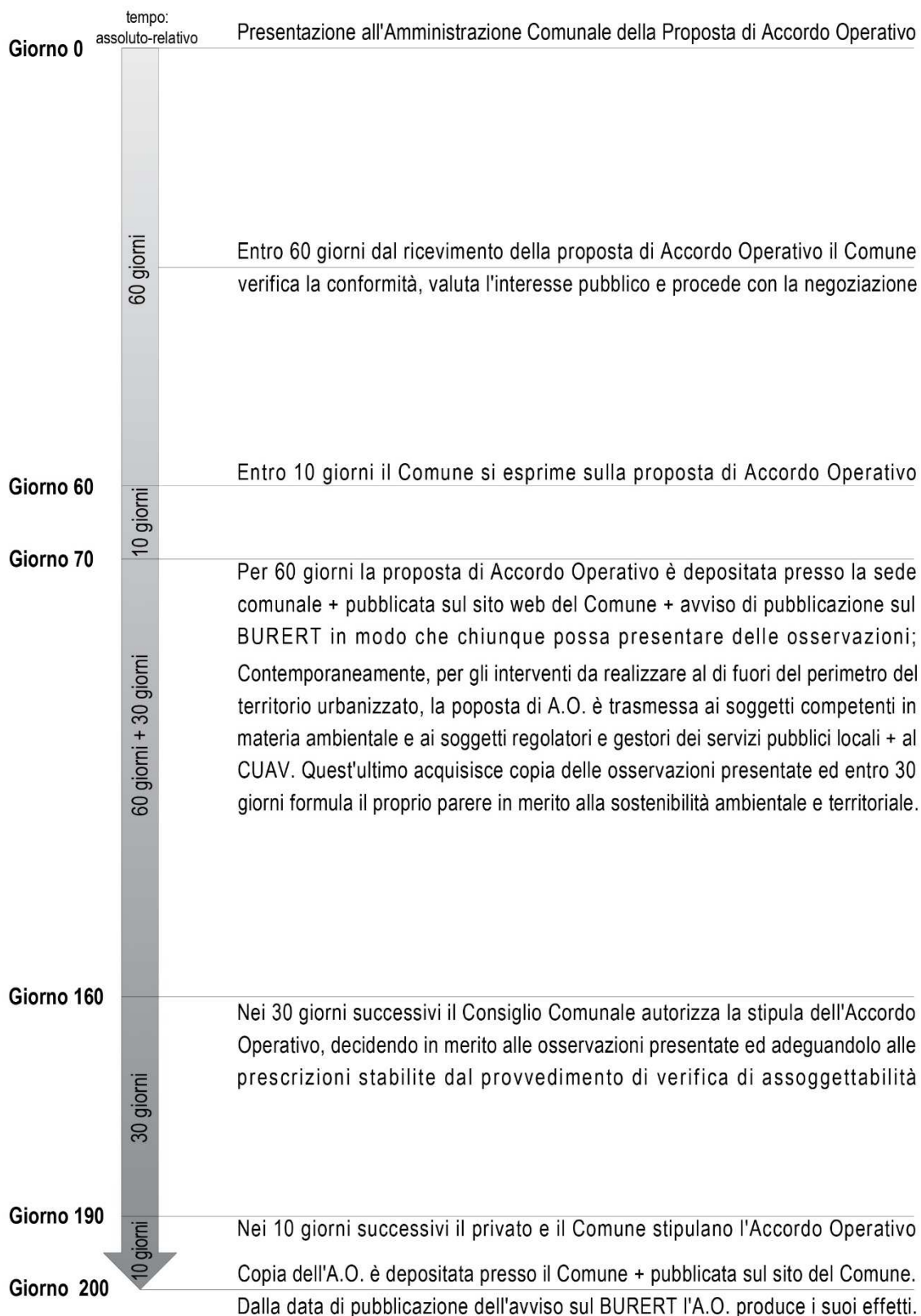
- ✓ **Presentazione** all'Amministrazione Comunale della **proposta di Accordo Operativo** corredato dalla documentazione sopra elencata riguardante il riuso e la rigenerazione del territorio urbanizzato;
- ✓ Copia della proposta di accordo operativo è immediatamente pubblicata sul sito web del Comune e depositata presso la sede della medesima amministrazione;
- ✓ **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 interruzioni 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.

Allegati:

- ALLEGATO 1: dichiarazione di avvenuta vendita da Benassi Srl a Benassi Irene
- ALLEGATO 2: Visura Catastale foglio 12 particelle 370 – 373
- ALLEGATO 3: PEC inviata ad e-distribuzione con richiesta di allacciamento collettivo
- ALLEGATO 4: Parere I-RETI

---

La presente relazione è costituita complessivamente da n° 39 pagine escluso il frontespizio e gli allegati.

Reggio Emilia lì, 27 Gennaio 2022

**Il progettista**

**Ing. Lorenzo SERRI**



W:\P-2019\P26-BENASSI SRL - PUA Via Da Vinci, Rolo\11-ACCORDO OPERATIVO\10\_ACCORDO OPERATIVO - integrazione 4\AOR1-revB\_Relazione tecnica.docx

## **ALLEGATO 1**

**DICHIARAZIONE DI AVVENUTA VENDITA DA BENASSI SRL A BENASSI IRENE**





## STUDIO NOTARILE ASSOCIATO GRASSELLI

**FEDERICO GRASSELLI E GIAN SIMONE GRASSELLI**



### DICHIARAZIONE DI AVVENUTA STIPULA

Io sottoscritto Dottor GIAN SIMONE GRASSELLI, Notaio in Cadelbosco di Sopra, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Reggio Emilia

#### DICHIARO ED ATTESTO

che con mio atto in data odierna 24 (ventiquattro) luglio 2020 (duemilaventi), in corso di repertoriazione e formalità poiché nei termini

la società

"BENASSI S.R.L." con sede in Reggio Emilia in Via Pico della Mirandola n.6, capitale sociale euro 49.400,00 (quarantanovemilaquattrocento virgola zero zero) interamente versato, iscritta al n.00690640354 Registro Imprese di Reggio Emilia e al n.153521 R.E.A. presso la Camera di Commercio di Reggio Emilia, con il numero di Codice Fiscale: 00690640354

rappresentata dal signor

BENASSI PIETRO, nato a Viano il 29 Giugno 1955, residente a Poviglio Via Molise n.2, imprenditore

nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della detta società e legale rappresentante in forza ed in esecuzione della delibera del detto Consiglio di Amministrazione in data 27 Maggio 2020 portante autorizzazione alla vendita di cui infra con esclusione di ogni e qualsiasi conflitto di interessi essendo la parte acquirente, signora BENASSI IRENE, consigliere della società "BENASSI S.R.L." medesima

#### HA VENDUTO

alla signora

BENASSI IRENE, nata a Montecchio Emilia (RE) il 7 agosto 1992, residente in Poviglio (RE) in Via Molise n.2

codice fiscale: BNS RNI 92M47 F463D

che ha accettato ed acquistato

- la piena proprietà di opificio industriale ad uso laboratorio, magazzino/deposito ed uffici disposti in due corpi di fabbrica con annessa area cortiliva pertinenziale su tre lati

il tutto sito in Comune di Rolo (RE) in Via Leonardo da Vinci n.3

e così censito al Catasto Fabbricati del detto Comune di Rolo

foglio 12 - Via Leonardo Da Vinci n.3

map.370 graffato al map.373 PT-1 D/7 RCE 15.844,90



## STUDIO NOTARILE ASSOCIATO GRASSELLI

**FEDERICO GRASSELLI E GIAN SIMONE GRASSELLI**

confini

a nord Via Leonardo da Vinci

a sud mapp.384, 383 e 547

a ovest piazzale comunale e Poste

a est mapp.385, 378 e 374

per il prezzo corrispettivo di complessivi Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero)

Reggio Emilia, lì 24 (ventiquattro) luglio 2020 (duemilaventi)



## ALLEGATO 2

VISURA CATASTALE foglio 12 particelle 370 – 373

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2021

Data: 10/03/2021 - Ora: 18.22.55 Fine

Visura n.: T371211 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROLO ( Codice: H500)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO NELL'EMILIA</b>
	<b>Foglio: 12 Particella: 370</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
<b>1</b>		<b>12</b>	<b>370</b>				<b>D/7</b>				<b>Euro 15.844,90</b> <b>L. 30.680.000</b>	VARIAZIONE del 08/01/1992 in atti dal 20/11/1998 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO;CLASSAMENTO IN DATA 11.98 (n. 51/1992)
			<b>373</b>									
<b>Indirizzo</b>		VIA LEONARDO DA VINCI n. 3 piano: T-1;										

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENASSI Irene nata a MONTECCHIO EMILIA il 07/08/1992	BNSRNI92M47F463D*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2020 Repertorio n.: 1943 Rogante: GRASSELLI GIAN SIMONE Sede: CADELBO스코 DI SOPRA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9492.1/2020)	

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune H500 - Sezione - Foglio 12 - Particella 370**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## **ALLEGATO 3**

**PEC INVIATA AD E-DISTRIBUZIONE CON RICHIESTA  
DI ALLACCIAMENTO COLLETTIVO**

Da "irenebenassi" <irenebenassi@pec.it>

A "e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it" <e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it>

Data mercoledì 24 marzo 2021 - 17:01

## **RICHIESTA ALLACCIAMENTO COLLETTIVO**

---

Spett.le e- distribuzione Spa,

Con la presente si richiede preventivo di spesa per l'energizzazione di nuovo fabbricato adibito a supermercato da realizzare nel Comune di Rolo in Via Leonardo Da Vinci.

Si precisa che è in corso la procedura di stipula di un accordo operativo con il Comune di Rolo,

A tal fine si allega alla presente:

- Richiesta di allacciamento collettivo
- Copia delle Pec inviate al Comune di Rolo per la stipula dell'accordo operativo
- Planimetria generale del fabbricato
- Estratto di Mappa
- Carta d'identità e Codice Fiscale della scrivente

Rimanendo in attesa di un cortese riscontro porgo

Cordiali saluti

Irene Benassi

---

### **Allegato(i)**

2020-03-19 PEC inviata.pdf (216 KB)

08\_TAV.AO01-revB\_estratto mappa catastale.pdf (1072 KB)

RICHIESTA ALLACCIAMENTO E- DISTRIBUZIONE.pdf (304 KB)

12\_TAV.AO05-revB\_planimetria generale.pdf (1197 KB)

C.I. IRENE BENASSI.pdf (427 KB)

C.F. IRENE BENASSI.pdf (112 KB)

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "irenebenassi@pec.it" <irenebenassi@pec.it>

Data mercoledì 24 marzo 2021 - 17:01

## **RICHIESTA ALLACCIAMENTO COLLETTIVO**

---

### **Ricevuta di accettazione**

---

Il giorno 24/03/2021 alle ore 17:01:25 (+0100) il messaggio  
"RICHIESTA ALLACCIAMENTO COLLETTIVO " proveniente da "irenebenassi@pec.it"  
ed indirizzato a:  
e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec2941.20210324170125.14716.891.2.62@pec.aruba.it

---

### **Allegato(i)**

daticert.xml (1 KB)

smime.p7s (7 KB)

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>

A "irenebenassi@pec.it" <irenebenassi@pec.it>

Data mercoledì 24 marzo 2021 - 17:01

## **RICHIESTA ALLACCIAMENTO COLLETTIVO**

---

### **Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 24/03/2021 alle ore 17:01:34 (+0100) il messaggio "RICHIESTA ALLACCIAMENTO COLLETTIVO" proveniente da "irenebenassi@pec.it" ed indirizzato a "e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** opec2941.20210324170125.14716.891.2.62@pec.aruba.it

---

### **Delivery receipt**

The message "RICHIESTA ALLACCIAMENTO COLLETTIVO" sent by "irenebenassi@pec.it", on 24/03/2021 at 17:01:34 (+0100) and addressed to "e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** opec2941.20210324170125.14716.891.2.62@pec.aruba.it

---

#### **Allegato(i)**

postacert.eml (4568 KB)

dati-cert.xml (1 KB)

smime.p7s (7 KB)



## ALLEGATO 4

PARERE I-RETI

Parma, 03/08/2020

Prot.: RT014004-2020-P

Spett. li

Provincia di Reggio Emilia

Piazza Gioberti, 4

42121 Reggio Emilia

provinciadireggioemilia@cert.provincia.re.it

ATERSIR

dgatersir@pec.atersir.emr.it

Oggetto: ambito R1 sub1 in Via L. da Vinci a Rolo – Benassi.

Relativamente all'oggetto, esaminata la documentazione di progetto disponibile, si esprime parere favorevole di fattibilità, precisando quanto di seguito indicato.

Per l'intervento in questione dovranno essere richiesti parere edilizio, nonché successiva autorizzazione allacciamento per le singole unità. Trattandosi di riqualificazione di un'area esistente già afferente a fognatura con prevista riduzione dell'attuale impermeabilità e non essendo segnalate particolari criticità nella fognatura di recapito, si accetta in linea generale, fatta salva la verifica del reticolo privato esistente, lo scarico delle acque meteoriche senza alcuna limitazione della portata, così come proposto in relazione idraulica. Le reti dovranno essere mantenute separate idealmente fino al recapito nella fognatura mista esistente o, quantomeno, fino all'esterno dell'area oggetto di intervento.

Per quanto riguarda la fornitura di gas e acqua, in base alla effettiva richiesta, potranno essere necessari potenziamenti delle infrastrutture esistenti.

Distinti saluti.

UO Pianificazione Operativa, Reporting e Permessi

Il Responsabile

Ing. Fabio Bignone



Scaravelli

**IRETI S.p.A.**

Sede legale:

Via Piacenza, 54 – 16138 Genova

Registro imprese di Genova,

C.F. 01791490343

Capitale Sociale Euro 196.832.103.00 i.v.

REA: GE-481595 (CCIAA GE)

Società a Socio unico  
Società partecipante al Gruppo IVA Iren  
Partita IVA del Gruppo 02863660359

Società sottoposta a direzione  
e coordinamento dell'unico socio Iren S.p.A.  
C.F. 07129470014

Pec: ireti@pec.ireti.it

**ireti.it**

**T010 5586664**

Via Piacenza 54  
16138 **Genova**  
F010 5586284

Strada Pianezza 272/A  
10151 **Torino**  
F011 0703539

Via Schiantapetto 21  
17100 **Savona**  
F019 84017220

Strada S.Margherita 6/A  
43123 **Parma**  
F0521 248262

Strada Borgoforte 22  
29122 **Piacenza**  
F0523 615297

Via Nubi di Magellano 30  
42123 **Reggio Emilia**  
F0522 286246