



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **221**
in data **17/11/2016**
P.G. n.

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilasedici** addì **17 - diciassette** - del mese **novembre** alle ore **09:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI ALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 3 COMMA 3 DELLE NA DEL POC E DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 6 E DELL'ART. 8 LETTERA C) DEGLI ATTI D'ACCORDO STIPULATI E RIGUARDANTI ALCUNI INTERVENTI INSERITI NELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC 2014-2019.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
SASSI Matteo	Vice Sindaco	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	SI
FORACCHIA Serena	Assessore	NO
MARAMOTTI Natalia	Assessore	NO
MARCHI Daniele	Assessore	SI
MONTANARI Valeria	Assessore	NO
PRATISSOLI Alex	Assessore	SI
TUTINO Mirko	Assessore	SI

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Vice Segretario Aggiunto: **Avv. GNONI Santo**

LA GIUNTA COMUNALE**Premesso che:**

- il Comune di Reggio Emilia è dotato del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvati, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 05/04/2011 e divenuti efficaci a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77 del 25/05/2011;
- successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato approvato, ai sensi della citata normativa regionale, il primo Piano Operativo Comunale (POC), divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014 cui ha fatto seguito la prima Variante al POC approvata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015 divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104 del 06/05/2015;

Premesso inoltre che:

- le politiche messe successivamente in campo dall'Amministrazione Comunale sono finalizzate a ridurre il consumo di suolo e a favorire la rigenerazione della città e del territorio esistente, attraverso efficaci e concrete azioni a sostegno del recupero e qualificazione del patrimonio immobiliare esistente rispetto ad interventi di nuova costruzione in territorio non urbanizzato;
- con delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 85 del 04/05/2015 è stata approvata apposita variante al RUE per adeguarlo a norme sovraordinate, per semplificare le procedure per il recupero del patrimonio edilizio esistente, incentivando interventi di riqualificazione urbana nei tessuti consolidati, negli ambiti di riqualificazione ed introdurre il concetto del riuso temporaneo;
- con delibera di Consiglio Comunale I.D. n.195 del 26/10/2015 sono stati approvati gli incentivi economici per la rigenerazione urbana al fine di promuovere interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzioni straordinarie a titolo oneroso;
- con delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 598/2015 è stata adottata la variante in riduzione per la riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione, finalizzata a garantire un riallineamento delle previsioni di espansione del PSC alle strategie di riqualificazione della città fondate sul recupero del patrimonio edilizio esistente e sulla tutela e valorizzazione del territorio agricolo, rafforzando ulteriormente le scelte del PSC attraverso una limitazione delle opportunità di nuovi insediamenti in territorio non urbanizzato;
- con delibera di Consiglio Comunale I.D.n.143 del 25/07/2016, è stata approvata la variante al RUE per sostenere e incentivare il lavoro in territorio rurale divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.255 del 10/08/2016;

- infine, con deliberazione del Consiglio Comunale I.D. n. 144 del 25/07/2016 è stata adottata la variante normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) limitatamente al capo 4.1 – “Città storica ed edifici tutelati esterni alla città storica”; volta a semplificare e promuovere la residenza, il commercio e la qualità urbana nella città storica;

Considerato che:

- le dinamiche in atto nel settore delle costruzioni, anche a seguito della fortissima crisi strutturale che lo ha investito, stanno ridimensionando la struttura del mercato edilizio e, nel contempo, accelerando il passaggio a nuovi modelli di sviluppo e di produzione incentrati sul recupero e la rifunzionalizzazione dell'esistente;
- alle dinamiche di mercato sopra richiamate si associa una significativa attenuazione del trend di crescita demografica che ha caratterizzato gli anni 2000: infatti, a fronte di un incremento di popolazione pari a 7.796 unità nel triennio 2008-2011, si registra un incremento dimezzato nel triennio 2011-2014 pari a 2.587 unità;

Rilevato che:

- alla data di approvazione dei nuovi strumenti urbanistici generali previsti dalla L.R.20/2000, alcuni PUA derivanti dall'attuazione del PRG 2001 erano in corso di istruttoria o approvati e non ancora stipulati;- per gestire la fase transitoria dallo strumento urbanistico disciplinato dalla L.R.47/78 (PRG) a quelli normati dalla L.R. n. 20/2000 (PSC, RUE, POC) , l'art. 1.7 delle NA del PSC “*Continuità degli strumenti urbanistici vigenti o in corso di approvazione*” prevedeva al comma 4:
- *“Fermo restando il rispetto delle misure di salvaguardia di cui all’art. 1.6, fino alla data di entrata in vigore del primo POC tutti i PUA che alla data di adozione delle presenti norme risultano presentati per l’autorizzazione o per l’approvazione, se di iniziativa privata, o adottati se di iniziativa pubblica, possono completare l’iter di approvazione ed essere approvati secondo le norme del PRG 2001, con riguardo a:*

a) gli indici urbanistici, ecologici ed edilizi e le relative modalità di misurazione, con particolare riferimento all’utilizzo della Su come definita nel PRG 2001;

b) l’entità e le caratteristiche dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali anche in deroga a quanto prescritto nel RUE adottato.

Specifiche disposizioni del POC possono far valere la presente disposizione, limitatamente alla precedente lettera b), anche dopo l’entrata in vigore del POC stesso”

- in continuità a quanto previsto dal PSC, l'art.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC “*Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o in corso di approvazione*” ha previsto, al comma 3 e seguenti, quanto segue:

“3. Ai sensi di quanto disposto all’art. 1.7 comma 4, delle NA del PSC, per i Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata è consentito quanto segue:

i PUA (Ta-7; Ta-16; Ta-46; PUA 6; Ti3-60) e i PPC che alla data di adozione del primo POC risultano presentati per l’approvazione possono completare l’iter ed essere approvati

secondo le disposizioni di cui al Capo IV delle NA del PRG 2001 e relative procedure di riferimento, **entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore del primo POC**. Nello specifico sono fatti salvi: gli indici urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, le relative modalità di misurazione, l'entità e le caratteristiche dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali, che assolvono anche le quote di ERS e gli ulteriori contributi previsti dal POC o dalla L.R 20/2000 e s.m.i.

Scaduto il termine di cui sopra, i PUA e i PPC saranno approvati previo adeguamento al PSC e RUE degli indici urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali e relative modalità di misurazione, mentre l'entità e le caratteristiche dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali saranno fatte salve e assolveranno anche le quote di ERS e gli ulteriori contributi previsti dal POC o dalla L.R 20/2000 e s.m.i.

Dalla data di entrata in vigore del POC inoltre:

- le varianti ai PUA e PPC approvati e resi attuativi tramite stipula della convenzione, potranno essere approvate con i medesimi indici urbanistici ed edilizi afferenti il PUA entro i termini di validità dello stesso;
- le varianti ai PUA e PPC approvati per i quali non è stata stipulata la relativa convenzione, dovranno essere approvate previo adeguamento al PSC e RUE degli indici urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali e relative modalità di misurazione, fatte salve l'entità e le caratteristiche dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali, che assolvono anche le quote di ERS e gli ulteriori contributi previsti dal POC o dalla L.R.n. 20/2000 e s.m.i.

4. I soggetti attuatori dei PUA e PPC approvati e non stipulati devono procedere alla stipula della convenzione a scopo edificatorio entro e non oltre 24 mesi dall'entrata in vigore del primo POC. Nel caso tale termine non fosse rispettato, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di verificare i contenuti del PUA, alla luce dei nuovi strumenti urbanistici approvati potendone prevedere anche la riprogrammazione nel successivo POC”;

Dato atto che:

- entro il termine previsto dall'art 3 comma 3 e seguenti delle NA del POC, ovvero entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore del primo POC e precisamente entro la data del 23/04/2016, non sono stati stipulati i seguenti PUA d'iniziativa privata e/o pubblica derivanti dal PRG 2001, pur avendo concluso il relativo iter istruttorio ed essendo stati approvati dai competenti organi comunali:
- Piani a destinazione prevalentemente residenziale-terziaria
 - TA 51: approvato con deliberazione consiliare P.G. 24570, I.D. n. 195 del 16/11/2009;
 - TU-2: approvato con deliberazione consiliare P.G. 12417, I.D. n. 139 del 23/07/2012;
 - TI 3-60: approvato con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 184 del 14/10/2015;

- TA 36: approvato con deliberazione consiliare P.G. n. 11014, I.D.n.125 del 02/07/2012;
- TA 30: approvato con deliberazione consiliare P.G. n. 20304, I.D. n. 130 del 08/07/2013;
- TA 16: approvato con deliberazione consiliare P.G. 16007, I.D. n. 105 del 09/05/2014;
- Ti2-2 -Tu-23 approvati in progettazione unitaria planivolumetrica con Determina Dirigenziale PG. 24781 del 19/11/2008
- i suddetti PUA si attestano su una Superficie territoriale complessiva di circa 310.149 mq su cui insiste una Superficie utile prevalentemente residenziale, comprendente anche quote di mix funzionale, di circa di circa 57.616 mq; per un totale complessivo di circa 511 alloggi teorici a libero mercato e 76 destinabili ad affitto convenzionato;

B) Piani a Destinazione Produttiva-Polifunzionale:

- PUA 5: piano d'iniziativa pubblica approvato con deliberazione consiliare P.G. n.6815, I.D. n.108 del 20/04/2009;
- Ap11-Ap23: approvato con deliberazione consiliare P.G.n. 6890, I.D. n.110 del 20/04/2009;
- Ap 9: approvato con deliberazione consiliare PG n.7046 I.D.n. 109 del 20/04/2009;
- i suddetti PUA si attestano su una Superficie territoriale complessiva di circa 403.297mq. su cui insiste una Superficie utile prevalentemente produttiva manifatturiera di circa 172.117 mq;
- complessivamente dunque tutti i PUA sopraccitati sia residenziali che produttivi si attestano su una superficie territoriale pari a 713.446 mq. ed una superficie utile pari a 229.733mq.

Considerato che:

- le Norme del POC prevedono che in caso di mancato rispetto del termine di cui all'art. 3, comma 4 (ovvero la data del 23/04/2016), *"l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di verificare i contenuti del PUA, alla luce dei nuovi strumenti urbanistici approvati potendone prevedere anche la riprogrammazione nel successivo POC"*;
- gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti dall'Amministrazione Comunale e la necessità di adeguare i piani urbanistici attuativi ai criteri previsti dai nuovi strumenti urbanistici generali e di assoggettarli ai contributi introdotti dalla L.R.20/2000, hanno comportato una attenta verifica dei contenuti dei PUA non stipulati con conseguente valutazione della non opportunità della loro prosecuzione sotto la vigenza del POC attuale 2014-2019;

Rilevato infine che:

- nell'ambito del POC 2014-2019, a seguito della presentazione delle relative manifestazioni di interesse, sono stati inseriti i seguenti interventi, disciplinati dai corrispondenti atti di accordo ex art.18 della già citata L.R n.20/2000:
- 1) Ans1-4 Gaida – Via Seneca (manifestazione d'interesse P.S. n. 66102/2012 e relativo atto di accordo del 12/06/2014 a ministero del Notaio G. Aricò, rep. n. 54433, racc. n. 10586);

- 2) AR_7-1a Buco del Signore – via D. da Torricella (manifestazione d'interesse P.S. n. 66059/2012 e relativo atto di accordo del 21/05/2014 a ministero del Notaio Cleto Carbonara,);
- 3) AUC8-1 – Santa Croce – Via Cocchi (manifestazione d'interesse P.S. n. 66165/2012 e relativo atto di accordo del 20/05/2014 a ministero del Notaio Luigi Zanichelli;
- i soggetti sottoscrittori dei sopraccitati atti di accordo, alla stipula dei medesimi hanno prestato a garanzia degli impegni assunti con l'atto , le seguenti fideiussioni :
- Ans1-4 Gaida – Via Seneca, fideiussione di € 24.455,00=
 - AR_7-1a Buco del Signore – via D. da Torricella, fideiussione di € 19.041,00=
 - AUC8-1 – Santa Croce – Via Cocchi, fideiussione di € 5.935,00=
- sulla base del combinato disposto dell'art. 6 e dell'art. 8 lettera c) dei rispettivi atti di accordo, dovevano essere presentati gli elaborati di PUA/PPC presso i competenti uffici comunali entro il termine di 12 mesi o 24 mesi dall'entrata in vigore del POC, avvenuta il 23/04/2016, pena l'escussione della fideiussione prestata in sede di atto di Accordo e l'esclusione dalla programmazione del POC degli interventi programmati;
- la presentazione del PUA o del PPC di cui al primo comma, non è avvenuta entro i termini stabiliti dai rispettivi atti di Accordo, di conseguenza, ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 e dell'art. 8 lettera c) dei vari atti d'accordo sopra citati, è necessario procedere all'escussione delle fideiussioni a suo tempo presentate e all'esclusione dalla programmazione del POC 2014-2019 dei sopraelencati interventi;

Visto il parere favorevole del Dirigente del Servizio interessato, espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, e alla regolarità e correttezza amministrativa, ai sensi dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

Visto il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, formulato ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Visti:

- l'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;
- la L.R. n. 20/2000;
- le Norme di Attuazione di PSC, RUE e POC;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

1) di demandare alla valutazione di successivi atti di programmazione operativa i seguenti PUA derivanti dal PRG 2001 approvati e non stipulati: TA 51, TU-2, TI 3-60, TA 36, TA 30, TA 16 , Ti2-2 e Tu-23 , PUA 5, AP9, AP 11-AP23, previa richiesta da parte dei soggetti

proponenti e previo adeguamento ai nuovi parametri di PSC/RUE, non dando dunque prosecuzione ai suddetti PUA come previsto dall'art.3 comma 4 delle NA del POC ;

2) di demandare alla valutazione di successivi atti di programmazione operativa i seguenti interventi: Ans1-4 Gaida – Via Seneca, AR_7-1a Buco del Signore – via D. da Torricella, AUC8-1 – Santa Croce – Via Cocchi, previa richiesta da parte dei soggetti proponenti, così come previsto nei relativi atti di accordo ex art.18 L.R.20/2000 citati in premessa;

3) di dare mandato al dirigente del competente Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana di procedere all'escussione delle fideiussioni presentate in sede degli atti di accordo ex art.18 L.R.20/2000 riguardanti gli ambiti di cui al comma 2) ed ai successivi atti contabili di accertamento e riscossione delle suddette fideiussioni.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL VICE SEGRETARIO AGGIUNTO

GNONI Santo