

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2017/133

del 28/02/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 304

del 01/03/2017

**COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA**

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA COMUNE DI REGGIO EMILIA E SOCIETA' NUOVA CASA ITALIANA SRL IN ATTUAZIONE DELL'ART. 1.4.4, COMMA 4, DEL RUE VIGENTE PER LA RIDISTRIBUZIONE DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA TRA DUE LOTTI CONTIGUI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO E PER LA COSTITUZIONE SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREA DESTINATA A P2 DI PROPRIETA' L.R., L.F., L.MT. IN VIA AVOGADRO.

IL DIRIGENTE

Premesso che :

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia cui hanno fatto seguito cinque varianti al RUE e due al PSC di cui l'ultima in corso di adozione;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014 e con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, è stata approvata la prima variante a tale strumento urbanistico, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104 del 06/05/2015;

Considerato che:

- l'art. 1.4.4. comma 4, del RUE vigente prevede che l'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti contigui possa avvenire attraverso un Permesso di Costruire convenzionato, anche redistribuendo tale potenzialità edificatoria fra i lotti, fermo restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti in materia;
- la società NUOVA CASA ITALIANA SRL con sede a Reggio Emilia in via Filarete n. 2, P.IVA 02236420358, è proprietaria di un terreno censito al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 164, mappale ex 581 ora mappali 581,655,656,657,658, di superficie mq. 1759,00, classificato dal capo 4.2 delle norme del RUE, in parte come Ambito Urbano consolidato AUC 3 "*Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa*" e precisamente la parte più ad ovest del medesimo per una superficie complessiva di mq. 603,00, (ora mappali 655 e 656) in parte come Auc 6 "*Lotti residenziali con ampi spazi di verde sistemati a parco o giardino ovvero ville comprendenti parchi privati di pregio in territorio urbanizzato*" di superficie complessiva mq. 695 (ora mappale 581) e in parte come viabilità di mq. 346 (ora mappale 657);
- la società NUOVA CASA ITALIANA SRL con istanza assunta in atti municipali in data 30/06/2015 al P.G. n. 29533/2015, ha presentato richiesta di Permesso di Costruire convenzionato sul allora mappale 581 del foglio 164, con allegato schema di convenzione e planimetria, proponendo che il terreno venisse suddiviso in più lotti: due di questi lotti

prevedevano la realizzazione di due fabbricati residenziali, mediante la redistribuzione della potenzialità edificatoria generata dall'ambito Auc3 come sopra descritto.

Rilevato inoltre che:

- adiacente al lato est del terreno di cui al foglio 164 mapp. ex 581 e precisamente sull'area censita al foglio 164 mappali 585-586-587-588 (ex mapp. 581 parte) è stato realizzato un intervento edilizio autorizzato con Permesso di Costruire (PdC) P.G. n. 2421/2007, rilasciato il 28.06.2007 a Lombardo Vito srl, ora Nuova Casa Italiana srl, per lavori di *demolizione di edificio esistente e costruzione di edificio abitativo a tre alloggi*, classificato dall'allora vigente PRG 2001 per la maggior parte come: "Edifici residenziali con giardino" ai sensi dall'art. 41 delle NTA PRG 2001, e per la minor parte come: "Tessuto estensivo di recente formazione prevalentemente organizzato sul principio della lottizzazione con edifici isolati al centro del lotto" disciplinato dall'art. 39 delle citate norme del PRG 2001;
- a servizio dell'edificio abitativo costruito in forza del PdC sopra citato, sono stati realizzati i parcheggi privati di uso pubblico in base agli standard previsti dalle norme del PRG 2001, in relazione alla Superficie utile realizzata, identificati attualmente al foglio 164, con il mappale 588;
- conseguentemente, l'area di intervento oggetto della richiesta di PdC convenzionato in atti al P.G. n. 29533/2015 del 30/06/2015, identificata ora al foglio 164, mappale 581 (e comprensiva degli ambiti attualmente classificati come Auc3, Auc6 e della viabilità) risulta sempre derivante, unitamente ai mappali 585-586-587-588, dal frazionamento del mappale 581 originario, comprensivo anche di parte di Via Avogadro.

Dato atto che:

- nell'ambito Auc6 non sono ammessi interventi di nuova costruzione se non come ampliamento di edifici esistenti, e l'area interessata è un lotto libero da fabbricati;
- la parte edificabile del foglio 164, mappale ex 581, ora mappali 656, 655, corrispondente all'ambito Auc3, avendo un'ampiezza ridotta (10 m) e comprendente anche uno stradello privato di proprietà di NUOVA CASA ITALIANA SRL, per l'accesso ad edifici posti sul lato Nord, non consente di fatto alcuna edificazione, considerata appunto la sua limitata ampiezza;
- quindi successivamente e ad integrazione della richiesta di PdC in atti del 30/06/2015 al P.G. n. 29533/2015 riguardante la realizzazione dei due fabbricati ad uso civile abitazione, l'istante ha provveduto al frazionamento della proprietà ed ha proposto quanto segue:

- che la potenzialità edificatoria propria e disponibile dell'ambito (Auc3) lotto A+B (mappali 656, 655) venga in parte ridistribuita nell'adiacente ambito (Auc 6) lotto C (mappale 581), sempre all'interno dell'area attualmente identificata con il mappale ex 581;
- che l'area costituita dal mappale ex 581 (ambiti Auc3+Auc6 e viabilità) venga poi frazionata in 5 lotti A-B-C-D-E, di cui due oggetto di edificazione, lotti B e C, il terzo che identifica lo stradello privato esistente, lotto A, il quarto, lotto D, che individua parte di Via Avogadro che è attualmente strada privata di proprietà di Nuova Casa Italiana s.r.l., e infine il quinto, lotto E che individua la restante proprietà della società Nuova Casa Italiana srl, come di seguito precisato:
 - **Lotto A** mappale 656 di mq. 248 corrispondente allo stradello privato, per una Sc di mq 89.28;
 - **Lotto B mappale 655** di mq. 355, per una Sc di mq. 127.80;
 - **Lotto C mappale 581** di mq. 695,00, (Sc. 0.00), per una Sc massima realizzabile di mq. 217.08;
 - **Lotto D mappale 657** di mq. 346.00, corrispondente a parte di via Avogadro;
 - **Lotto E mappale 658** di mq. 115.00 corrispondente a restante proprietà di Nuova Casa Italiana srl.

- in merito alla sopra citata richiesta di PdC convenzionato, il Tecnico Istruttore competente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con referto in data 30/06/2015, ha rilevato quanto segue: *“trattasi della richiesta riguardante la costruzione di due fabbricati residenziali da realizzarsi in un'area posta in via Avogadro di proprietà della Nuova Casa Italiana srl, corrispondente attualmente al mappale ex 581 del foglio 164, mediante convenzione per la ridistribuire della potenzialità edificatoria fra due lotti contigui, destinati in parte a Zona Auc3 e in parte a Zona Auc6 per una superficie complessiva di mq 1050 (mappali 655,581) come da frazionamento approvato (prot. 2016/104049 del 18.11.2016);*

- in data 09/07/2015 l'Ufficio Antisismica ha ritenuto condivisibile l'asseverazione a firma del tecnico progettista;

Dato atto inoltre che:

- a seguito della sottoscrizione avvenuta in data 19/11/2015 del Protocollo d'Intesa, acquisito al P.G. n. 55969 del 23/11/2015, tra il Comune di Reggio Emilia e la locale Prefettura, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, in data 02/12/2016 si è provveduto ad inoltrare alla BDNA – Banca Dati Nazionale Antimafia - la richiesta di informazione antimafia ai sensi dell'art. 91 del D.lgs.159/2011 e s.m., a carico della società richiedente il permesso di costruire P.G. n. 29533/2015 essendo d'importo dei lavori superiore a € 70.000,00;

Vista infine la relazione di accompagnamento alla Tavola unica presentata dallo Studio Tecnico incaricato da LA NUOVA CASA ITALIANA SRL., Burani Fratti Associati di Quattro Castella unitamente allo schema di convenzione, assunta in atti in data 25/01/2017 al P.G. n. 7992/2017 ad integrazione della richiesta del PdC P.G. n. 29533/2015 del 30/06/2015;

Ritenuto pertanto:

- di procedere alla regolamentazione dell'intervento edilizio in argomento mediante approvazione di apposito schema di convenzione per la redistribuzione della potenzialità edificatoria tra gli ambiti Auc 3 e Auc 6 , sui due Lotti B e C dell'area identificata al foglio 164 mappali (655 e 581), posta in via Avogadro, in applicazione dell'art. 1.4.4 comma 4 del RUE vigente;

- di costituire altresì servitù di uso pubblico sulla parte di via Avogadro identificata al foglio 164 mappale 657 (lotto D) di proprietà della società Nuova Casa Italiana srl, nonché, per economicità dei procedimenti, sui parcheggi privati di uso pubblico in corso di realizzazione sul mappale 588 del foglio 164, di cui al PdC P.G. n. 2421/2007 del 28/06/2007, di proprietà per la quota di 1/3 ciascuna delle signore LOMBARDO ROSSELLA nata a Guastalla (RE) il 12/03/1983 c.f.: LMBRSL83C52E253K, LOMBARDO FRANCESCA nata a Guastalla (RE) il 19/02/1976 c.f.: LMBFNC76B59E253J, e LOMBARDO MARIA TERESA nata a Crotone (KR) il 28/11/1974 c.f.: LMBMTR74S68D122X.

Visti:

- il D.P.R. 380/01;
- la L.R.15/2013;
- gli artt. 56-57 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/00;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;
- l'art.1.4.4.- del RUE vigente.

Richiamato l'atto P.G. n. 21355 del 19/05/2015 con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, ha conferito all'arch. Elisa Iori l'incarico di Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con decorrenza 01/06/2015 fino al termine del proprio mandato;

DETERMINA

1. Di approvare lo schema di convenzione allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (Allegato A) da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della società NUOVA CASA ITALIANA SRL con sede a Reggio Emilia in Via Avogadro, 1, P.IVA 02236420358, per la realizzazione di intervento edilizio residenziale mediante redistribuzione della potenzialità edificatoria tra lotti contigui ai sensi dell'art. 1.4.4, comma 4, del RUE, come da richiesta di rilascio del PdC in atti al P.G. n. 29533/2015 del 30/06/2015 e successive integrazioni, nonché con le Sigg.re LOMBARDO ROSSELLA, LOMBARDO FRANCESCA, LOMBARDO MARIA TERESA come identificate in premessa, per la costituzione di servitù di uso pubblico su area distinta al Foglio 164 mapp. 588, area destinata a parcheggi P2 di cui al PdC P.G. n. 2421/2007 del 28/06/2007;

2. di dare atto che, in sede di stipula della presente convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, potranno essere inserite nell'atto tutte le eventuali indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire al meglio ed in ogni aspetto il negozio stesso, con facoltà di provvedere altresì, al fine di addivenire ad una più completa ed esatta indicazione delle aree, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, nella individuazione e denominazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento;

3 di trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
(Arch. Elisa Iori)**

IORI ELISA
2017.03.01 16:38:06
CN=IORI ELISA
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO N
2.5.4.5=IT:RIOLSE71A59H;
RSA/1024 bits

