

Proponente: 66.A
Proposta: 2018/345
del 06/04/2018



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 527
del 09/04/2018

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E SOGGETTI ATTUATORI DEL PUA 6 PER LA CESSIONE GRATUITA DI AREE DESTINATE AD URBANIZZAZIONE PRIMARIA E VERDE PUBBLICO RELATIVE ALLO STRALCIO ATTUATIVO N. 4 DEL MEDESIMO PUA 6, IN LOCALITÀ MANCASALE.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

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 divenuti efficaci a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77 del 25/05/2011;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato poi approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, il primo Piano Operativo Comunale - POC, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014, ed è stata altresì approvata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015 la prima variante al POC, pubblicata sul BURER n. 104 del 06/05/2015;

Considerato che:

- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 250 del 22/12/2015 è stato approvato il piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata denominato PUA 6 in località Mancasale ed il relativo schema di convenzione attuativa;
- che in data 31/03/2016 con atto a ministero del notaio Antonio Caranci, Rep. n. 46272, Racc. n. 15324, registrato a Reggio Emilia in data 05/04/2016, è stata stipulata la convenzione urbanistica del PUA in oggetto, fra il Comune di Reggio Emilia ed i vari soggetti attuatori: società "CCFS IMMOBILIARE S.P.A.", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Rochdale 5, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 01592520363 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N. 242088 del R.E.A., società "TRANSCOOP SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Danubio 2, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 01174150357 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N.165048 del R.E.A., Società "REGGIO EMILIA FIERE s.r.l.", Società in concordato preventivo ed in liquidazione, con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Filangeri 15, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 00976140350 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N. 154267 del R.E.A., Società "EN.GE.CO S.R.L.", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via C. Calvi di Coenzo 12, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 01432010351 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N. 185046 del R.E.A., Società "TRAPS S.R.L.", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Fanti 2, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio

Emilia dal N. 01446090357 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N.186207 del R.E.A., Società "IRONCASTINGS S.P.A.", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Napoli 12, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 02532350358 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N. 290103 del R.E.A.;

Dato atto che :

- all'art. 7 della convenzione veniva previsto che i soggetti attuatori si impegnassero a cedere al Comune, a titolo gratuito, con apposito atto notarile a loro cura e spese, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree e le opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate come opere pubbliche di interesse generale alla tavola E9 del PUA, localizzate all'interno e/o all'esterno del comparto, e allora censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio n° 26 ai mappali n° 437, 434, 462, 465, 445, 457, 459, 469, 431 come da tipo di frazionamento n. 2015/135494 del 23/11/2015, e al foglio n° 49 mappali n° 520, 494, 503, 414, 507, 415, 418, 512, 514, 515 come da tipo di frazionamento n. 2015/136133 del 26/11/2015, per una totale di Mq. 28.777 come da dati di progetto del PUA, da frazionamento Mq. 28.796;
- che analogamente, il successivo articolo 8 prevedeva l'impegno alla cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (u2) identificate alla tavola E9 del PUA, ed allora censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio n° 26 mappali n° 429, 263, 422, 436, 420, 433, 461, 464, 453, 281, 283, 456, 276, 277, 278, 442, 443 come da tipo di frazionamento n. 2015/135494 del 23/11/2015 e al foglio n° 49 mappali n° 24, 490, 493, 498, 505, 430 come da tipo di frazionamento n. 2015/136133 del 26/11/2015, per un totale di Mq. 52.445 come da dati di progetto del PUA e da frazionamento Mq. 52.429;

Dato atto inoltre che:

- l'art. 18 della convenzione contemplava che la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) del PUA, in considerazione della complessità delle opere previste all'interno e all'esterno del comparto, potesse avvenire in cinque stralci autonomi e funzionali, così come meglio specificato nell'elaborato E9 bis del PUA secondo la seguente programmazione: Stralcio funzionale (SF) 4, Stralcio Funzionale 1, Stralcio Funzionale 5, Stralcio Funzionale 3, Stralcio Funzionale 2;
- a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla convenzione, i soggetti attuatori, per quanto di loro competenza, ai sensi dell'art. 23 della convenzione urbanistica, hanno prestato, contestualmente alla stipula della stessa, le seguenti fideiussioni, anche non in solido:
 - A)** fideiussione n. 136646046 rilasciata da Unipol Sai pari al valore del 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico, risultante dalla

Relazione finanziaria allegata al progetto di PUA, ossia pari a Euro 367.115,00, arrotondati a (Euro trecentosessantasettemilacentocinquindici/00);

B) fideiussione n. 136646216 rilasciata da Unipol Sai pari al valore del 100% (cento per cento) del costo di realizzazione della dotazione territoriale fuori comparto di cui al citato articolo 18, risultante dalla Relazione finanziaria del PUA e aggiornata al 25/01/2016, a seguito di presentazione del permesso di costruire P.G. n. 6990/2016, relativo allo Stralcio Funzionale 4 e risulta pari a Euro 297.279,15 arrotondata a Euro 297.279,00 (Euro duecentonovantasettemiladuecentosettantanove/00);

C) fideiussioni n. 136736491 rilasciata da Unipol Sai pari ad Euro 916.588,10 e n. 360877125 rilasciata da Generali Italia spa pari ad Euro 962.821,58 al momento della presentazione del permesso di costruire relativo allo stralcio SF4, corrispondenti al 100% del costo di realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) di cui allo stralcio funzionale SF4 ;

Rilevato che:

- come previsto dall'art. 18 della convenzione, riguardante l'attuazione degli stralci funzionali, in data 26/11/2016 è stata presentata da parte di CCFS IMMOBILIARE s.p.a., EN.GE.CO s.r.l., TRAPS s.r.l. e TRANSCOOP s.c. istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio attuativo denominato SF4, rilasciato poi in data 05/04/2016 in atti al P.G. n. 5657, essendo stato corrisposto il contributo di cui all'art. 22 pari al 3% dei costi per alta sorveglianza e presentate le fideiussioni per le opere di urbanizzazione primaria del suddetto stralcio come sopra detto, cui ha fatto seguito una SCIA in variante in atti al P.G. n. 43891/2017, assentita nei termini di legge;
- in data 20/11/2017, con istanza assunta in atti al P.G. n. 121772/2017, le Soc. CCFS IMMOBILIARE S.P.A. ha chiesto il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria relative allo stralcio funzionale SF4;
- tali opere di urbanizzazione sono state dichiarate collaudate dal Servizio Reti ed Infrastrutture – Ingegneria Edifici, come da verbale di collaudo in data 23/01/2018, attergato all'atto P.G. n. 121772/2017 e allegato alla presente determinazione sotto la lettera A), con il quale l'ing. Ermes Torreggiani, vista la documentazione presentata, l'esito della visita al cantiere e previa dichiarazione di non aver alcun modo preso parte alla progettazione, direzione lavori ed esecuzione delle opere, collauda le opere di urbanizzazione primaria dello stralcio SF4 del PUA 6 e precisa che per quanto attiene il verde pubblico sarà possibile collaudarlo solo nel 2020, previa verifica dell'attecchimento dell'alberatura messa a dimora, incluse siepi e semina dei prati fioriti previsti nel progetto del verde pubblico delle aree di

cessione e che nel verbale si prende atto e si collauda la sola messa dimora delle piante previste in progetto.

Rilevato inoltre che:

- il Tecnico Responsabile A.P. Geom. Luca Cingi del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, in data 31/01/2018, visto il verbale di collaudo sopracitato e richiamati gli impegni presi con la citata convenzione urbanistica da parte dei soggetti attuatori, ritiene possibile procedersi all'acquisizione gratuita delle aree come previsto dalla convenzione urbanistica del PUA, con conseguente svincolo della relativa fideiussione delle opere di urbanizzazione primaria;

- in data 13/02/2018 sono state presentate dallo studio Tecnico Guidetti e Serri le visure catastali delle aree oggetto di cessione gratuita;

- le aree su cui sono state realizzate le opere di Urbanizzazione primaria che devono essere cedute gratuitamente al Comune sono le seguenti:

- al foglio 26: mappali 478 di mq. 1.777, 459 di mq. 2.753, 469 di mq. 4553;

- al foglio 49: mappali 494 di mq. 1.562, 507 di mq. 2.829, 414 sub 1 di mq. 4.383, 515 di mq. 1.335, 503 di mq. 239, 418 sub. 2 di mq. 386

per un totale di superficie catastale di mq. 19.817;

- le aree su cui sono stati realizzato il verde pubblico e le piste ciclopedonali che devono essere cedute gratuitamente al Comune sono le seguenti:

- al foglio 26: mappali 263 di mq. 62; 422 di mq. 521; 420 di mq. 754, 436 di mq. 1.144, 475 di mq. 1.399, 480 di mq. 437, 281 di mq. 2.782, 283 di mq. 1.900, 482 di mq. 630, 276 di mq. 2.102, 277 di mq. 5.053; 278 di mq. 5.051; 442 di mq. 6.269; 443 di mq. 8.383;

- al foglio 49: mappali 505 di mq. 361, 493 di mq. 3.375; 498 di mq. 2.900; 24 di mq. 270, 490 di mq. 43, 430 di mq. 3.213.

per un totale di superficie catastale pari a mq. 46.649;

Ritenuto pertanto di dover procedere all'acquisizione gratuita delle suddette aree e relative opere, come previsto dagli articoli 7 e 8 della convenzione urbanistica attuativa del piano, verificato che le società legittimate ad intervenire alla stipula dell'atto di cessione gratuita delle aree risultano essere:

- CCFS IMMOBILIARE S.P.A. con piena proprietà' dei mappali 263-422-420-436-475-469 del foglio 26 e dei mappali 505-507-414 sub 1 del foglio 49;

- EN.GE.CO S.R.L. con piena proprietà dei mappali 493-498-24-430 del foglio 49;

- TRANSCOOP S.C con piena proprietà' del mappale 490 del foglio 49;

- CCFS IMMOBILIARE SPA con proprietà per ½, EN.GE.CO. SRL con proprietà per ¼, TRAPS SRL con proprietà per ¼ dei seguenti mappali: 480-281-283-482-276-277-278-442-443-478-459 del foglio 26 e 515-503-418 sub 2 del foglio 49;

Precisato che:

- la presente determinazione, a parere del responsabile del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, arch. Elisa Iori, non necessita attualmente di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000, in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente, dal momento che tutte le spese, imposte e tasse conseguenti al presente atto sono totalmente a carico dei soggetti privati stipulanti e la contabilizzazione delle aree e delle opere acquisite al patrimonio comunale, ai sensi della normativa vigente, avverrà con successiva determinazione dirigenziale;
- sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

Richiamato l'atto del Sindaco P.G. n. 21355 del 19/05/2015 che 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;

Visti:

- gli articoli 107 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- il decreto legislativo 23 giugno 2011 n.118
- il D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. 15/2013;
- gli artt. 59 e 82 del vigente Statuto Comunale
- gli artt.14 -16 del vigente regolamento generale sul funzionamento degli uffici e dei servizi;

DETERMINA

1) di prendere atto del verbale di collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione correlate allo stralcio funzionale denominato SF4 del piano urbanistico attuativo denominato PUA 6 in località Mancasale, a firma dell'ing. Ermes Torreggiani, dirigente del servizio Servizio Reti ed Infrastrutture – Ingegneria Edifici, allegato al presente provvedimento sotto la lett. A);

2) di approvare lo schema di convenzione, allegato al presente atto sotto la lettera B) quale parte integrante e sostanziale, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e i legali rappresentanti delle seguenti società soggetti attuatori del PUA 6 e nella fattispecie dello

stralcio funzionale SF4: CCFS IMMOBILIARE s.p.a., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Rochdale 5, CF n. 01592520363, EN.GE.CO s.r.l., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via C. Calvi di Coenzo 12, CF: n. 01432010351, TRAPS s.r.l., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Fanti 2, C.F. n. 01446090357, TRANSCOOP s.c., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Danubio 2, contraddistinta dal n. 01174150357 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal n. 165048 del R.E.A., finalizzato alla cessione gratuita di aree destinate ad opere di urbanizzazione e verde pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia;

3) di ottemperare agli adempimenti per dare adeguata pubblicità all'avvenuta adozione del presente atto ai sensi e per gli effetti e nelle modalità previste dal Decreto legislativo 33/2013;

4) di dare atto che con successivi provvedimenti dirigenziali si procederà alla contabilizzazione delle aree e delle opere acquisite al patrimonio comunale, ai sensi della normativa vigente e con successiva comunicazione si procederà allo svincolo delle fidejussioni nn. 136736491 rilasciata da Unipol Sai pari ad Euro 916.588,10 e n. 360877125 rilasciata da Generali Italia spa pari ad Euro 962.821,58.

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

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA**