

**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2018/404**  
**del 08/06/2018**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 907**  
**del 08/06/2018**

**RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETÀ' CACCIA RESIDENZE S.R.L. PER LA CESSIONE GRATUITA DI UN'AREA DESTINATA ALLO 0,05MQ/MQ AI SENSI DELL'ART.47.11 DELLE NA DEL PRG 2001, NELL'AMBITO DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO RELATIVO AD UN'AREA POSTA A REGGIO EMILIA IN VIA TIRABASSI.

## IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

### Premesso che:

- con determinazione dirigenziale RUAD n. 871 del 20/06/2017 è stato approvato il progetto piani-volumetrico convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia ed il sig. Carlo Ferretti, riguardante ad un'area sita a Reggio Emilia in via Tirabassi;

la convenzione di cui sopra è stata stipulata tra il soggetto attuatore ed il Comune di Reggio Emilia in data 22/06/2017 con atto a ministero del notaio Antonino Vacirca (n. 57658, racc.35450) e registrata a Reggio Emilia il 30/06/2017 al n.9225;

- con comunicazione P.G. n. 94086 del 18/09/2017 il sig. Caccia Gaetano, in qualità di legale rappresentante della società Caccia Residenze S.r.l., con sede in Reggio Emilia Via Premuda 28 /a (P.IVA:02767220359), ha comunicato il cambio di intestazione del progetto piani-volumetrico convenzionato sopra citato per avere acquistato in data 20/07/2017 con atto a ministero del notaio Antonino Vacirca (rep.n.57811, racc.n.35551) il comparto edificatorio dal sig. Ferretti Carlo allora censito al catasto terreni al foglio 206 mappali: 316-319-96;

- con la citata convenzione, il soggetto attuatore e suoi successori o aventi causa, tra gli altri impegni assumeva anche quello di cedere gratuitamente le aree destinate alla quota dello 0,05 \_ edilizia per l'affitto da convenzionare, come previsto dall'art.9 della sopracitata convenzione che prevedeva :

*Le parti danno atto che l' indice aggiuntivo rispetto a quello previsto dall'articolo 48 delle NA del PRG 2001 e come meglio precisato all'art.3, pari a 0,05 mq/mq Su, è da destinarsi esclusivamente alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione a condizioni determinate convenzionalmente con l'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 47.11 comma 2.*

*Il soggetto attuatore, avvalendosi di quanto previsto dalla deliberazione consiliare PG.n. 19419/172 del 22/10/2012, e verificato che il PPC in argomento ha una superficie utile inferiore o pari a 500 mq, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, l'area avente attualmente una superficie fondiaria stimata in circa mq. 750 circa., cui corrisponde una quota di Su pari a 370,80 da riservare alla realizzazione da parte del Comune di edilizia da concedere in locazione.*

*- Il soggetto attuatore si impegna altresì a realizzare, a propria cura e spese, tutte le dotazioni territoriali necessarie per l'utilizzo dell'area coerentemente agli scopi destinati dall'Amministrazione Comunale e dunque realizzare i parcheggi di urbanizzazione primaria, nonché tutti gli impianti, i sottoservizi e gli allacciamenti necessari per rendere funzionale il lotto a scopo edificatorio da parte del Comune, fino a confine con la superficie fondiaria oggetto di cessione. A tal scopo il soggetto attuatore presta apposita fideiussione come specificato al successivo art. 17.*

*Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) funzionali all'utilizzo dell'area. Tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione e prevista nel titolo abilitante.*

*Inoltre è riconosciuta al Comune la facoltà di chiedere la cessione gratuita e anticipata dell'area e qualora dovesse essere destinatario di risorse pubbliche o partecipare a bandi pubblici per la realizzazione di alloggi da destinare all' edilizia residenziale sociale.*

*Le parti danno atto che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale destinare quota parte del predetto indice aggiuntivo alla realizzazione di edilizia convenzionata da cedere in proprietà oltre che destinare l'area come sopra ceduta per esigenze di interesse generale, alla realizzazione di strutture di interesse pubblico, in coerenza ai programmi ed alle priorità territoriali in ambito socio-culturale e abitativo.*

- in virtù degli impegni sopracitati, al soggetto attuatore venivano richieste al momento della presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in applicazione della deliberazione di Consiglio Comunale I.D.195 del 26 ottobre 2015, le seguenti garanzie finanziarie

**a)** fideiussione di € 195.411,00= a garanzia della cessione gratuita dell'area di cui al precedente articolo 9) ; la fideiussione è pari al 100% (cento per cento) del valore dell'area così come individuato dal tecnico incaricato del Comune di Reggio Emilia con propria nota del 24/05/2017, desunta dalle schede zone omogenee per valori di mercato delle aree fabbricabili redatti ai fini IMU pari a € 527,00 €/ mq di Su. quale ambito per previsioni pregresse del PRG 2001 rimandate al POC (art.5.9 NA PSC).

**b)** fideiussione di € 55.052,77= arrotondato a 55.053,00 a garanzia della realizzazione dello stralcio delle opere di urbanizzazione funzionali alla attuazione dell'area di cui all'art.9 e meglio descritte nel computo metrico estimativo acquisito al PG.n. 53330 del 30/05/2017.

**c)** fideiussione di € 164.947,00= pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di PPC, tenuto conto del computo metrico estimativo presentato PG.n.53330/2017.

#### **Rilevato che:**

- con istanza P.G. n. 96183 del 22/09/2017 è stata richiesta l'approvazione di pre-progetto relativo a modifiche al progetto planivolumetrico convenzionato sopracitato ai sensi dell'art.10 delle NTA del PPC medesimo;

- tale pre-progetto ha ottenuto il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 20/12/2017 (verbale n. 21) e con comunicazione del 10/01/2018 il responsabile attività edilizia sul territorio – ambito 2 , geom. Paolo Pellati ha comunicato che la richiesta era di massima accoglibile;

- in data 12/02/2018, Caccia Residenze s.r.l. ha chiesto un ulteriore parere in merito a nuovo pre-progetto riguardante le modifiche tipologiche ai lotti 1-2 del PPC approvato, in atti al PG.n. 20084 ritenuto ammissibile dal responsabile attività edilizia sul territorio con comunicazione del 07/06/2018;

#### **Dato atto che:**

- in data 23/02/2018 con istanza PG.n. 25955, la Caccia Residenze s.r.l., ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione del progetto planivolumetrico convenzionato;

- tale progetto è stato esaminato dal sServizio Reti e Infrastrutture - Ingegneria Edifici in data 19/04/2018 e dal Servizio Mobilità in data 04/05/2018 che hanno espresso parere favorevole condizionato alla presentazione del parere da parte di IRETI sulle fognature delle acque bianche e nere, con l'autorizzazione allo scarico nel collettore comunale e relativo parere del Consorzio di Bonifica relativamente alle acque bianche, corredati dai relativi elaborati grafici descrittivi, prescrivendo infine che la pavimentazione dei percorsi pedonali prevista in autobloccanti di calcestruzzo venga eseguita su un sottofondo costituito da un massetto di calcestruzzo armato di cm.10; e prescrivendo la continuità dei percorsi pedonali e la

realizzazione di un collegamento del percorso ovest della strada di ingresso con Via Tirabassi

**Preso atto che:**

- il soggetto attuatore ha ottenuto il nulla osta n.23117 da parte del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale con prescrizioni da osservarsi in fase esecutiva delle opere di urbanizzazione;
- è stato altresì ottenuto il parere n. 832/P di IRETI (suo prot.n. RT006244-2018-P) di approvazione del progetto opere fognarie a servizio del comparto in argomento;

**Rilevato inoltre che:**

- in data 19/04/2018 con istanza pervenuta con PEC PG.n. 50671/2018 , il soggetto attuatore ha chiesto in conformità alla convenzione urbanistica stipulata in data 22/06/2017, di cedere in via anticipata il lotto prospiciente Via Tirabassi e destinato alla quota dello 0,05 mq/mq di edilizia per l'affitto da convenzionare come previsto dal sopracitato articolo 9 della convenzione;
- in riferimento alla sopracitata richiesta, il responsabile attività edilizia sul territorio con proprio referto del 28/05/2018 in calce all'istanza PG.n. 25955/2018 ha declinato quanto segue: *"Vista la retroestesa richiesta di cessione gratuita delle aree destinate alla quota dello 0,05 dell'edilizia per l'affitto da convenzionare come previsto dall'art.9 della convenzione urbanistica stipulata in data 22.06.2017 dal Notaio Antonino Vacirca con atto rep.n. 57658, visto il frazionamento n.29479 di prot. Del 02/05/2018 che localizza l'area prevista in cessione al foglio 206 mappale 351 avente una superficie fondiaria pari a mq. 795,00 (maggiore quindi dei 750 mq circa previsti dall'art.9 della convenzione) , verificato che il ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione in atti a PG.n. 25955/2018 di PG è subordinato alla presentazione di apposita garanzia fideiussoria pari a € 35.885,00 (anziché di € 55.052,27 come previsto originariamente in convenzione, ciò a seguito della presentazione dei pre-progetti in atti al n. 96183/2017 di PG e n. 20084/2018 di PG. che ne hanno modificato il costo complessivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'area destinata allo 0,05 mq/mq ; si passi alla UOC per la predisposizione degli atti di cessione dell'area , indi ritorni all'ufficio scrivente per il seguito d competenza".*

Ritenuto di procedersi all'acquisizione gratuita dell'area identificata ora al foglio 206 mapp. 351 di mq. 795 come da frazionamento tipo prot.n.29479/2018 del 02/05/2018, in sede di rilascio del Permesso di Costruire in atti al PG.n. 25955/2018 relativo alle opere di urbanizzazione del progetto planivolumetrico, è necessario acquisire le fideiussioni a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione della convenzione urbanistica con la precisazione di cui al referto tecnico del 28/05/2018 e cioè quanto a € 143.518,00= per la realizzazione delle opere del PPC e di € 35.885,00= a garanzia della

puntuale realizzazione dello stralcio delle opere di urbanizzazione primaria sull'area destinata allo 0,05 mq/mq.per edilizia da concedere poi in locazione.

Ritenuto pertanto di procedere all'acquisizione gratuita dell'area suddetta mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e l'attuale soggetto attuatore società Caccia Residenze S.r.l , come sopra identificata, in adempimento degli obblighi convenzionali sopra specificati.

**Dato atto che:**

- all'atto della presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione in atti al PG.n. l'Amministrazione Comunale ha inoltrato la richiesta di documentazione antimafia, ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni e ai sensi del protocollo d'intesa sottoscritto in data 19/11/2015 con PG. 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, tramite l'Ufficio associato legalità (Economia ID n. 2486/2018);

**Precisato che:**

- la presente determinazione, a parere del responsabile del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, arch. Elisa Iori, non necessita nella fase attuale, 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, in quanto tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto sono totalmente a carico del soggetto stipulante;

- 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 inoltre 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, in seguito a revisione organizzativa dell'Ente, attuata con le Delibere di Giunta n. 35212/188 del 15/10/2014 e n. 65 del 09/04/2015, ha conferito all'Arch. Elisa Iori l'incarico di Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con decorrenza 01/06/2015 e fino al termine del proprio mandato.

Visti infine:

- il D.P.R. 380/01;

- la L.R. 15/2013;

- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/2000;

- gli artt. 56-57 del vigente Statuto Comunale;

- gli artt. 3 e 14 della sez .A) del vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi,

#### **DETERMINA**

1. di approvare, per le motivazioni citate in premessa, il seguente schema di convenzione da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia ed il sig. Caccia Gaetano, legale rappresentante della Caccia Residenze S.r.l., con sede in Reggio Emilia Via Premuda 28 /a (P.IVA:02767220359), per la cessione gratuita dell'area destinata all'edilizia da concedere in locazione ai sensi dell'art.47.11 delle norme del P.R.G.2001 nell'ambito del progetto planivolumetrico convenzionato posto in Via Tirabassi, in atti al PG.n. 16934/2011;
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 dare atto che in sede di rilascio del permesso di costruire PG.n.25955/2018 dovranno essere chieste le fidejussioni a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, come descritto in premessa, con obbligo per il soggetto attuatore di osservare tutte le prescrizioni degli Enti esteri e dei servizi competenti;
4. di trasmettere copia del presente atto ai Servizi comunali interessati per i successivi adempimenti di competenza dando atto che le successive operazioni di valorizzazione e contabilizzazione patrimoniale relative all'acquisizione dell'area verranno effettuate con successiva determinazione dirigenziale.

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

**SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE GRATUITA DI AREA  
DESTINATA ALL'EDILIZIA DA CONCEDERE IN LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART.47.11  
DELLE NORME DEL PRG 2001 IN ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE  
URBANISTICA DEL PPC DI VIA TIRABASSI**

Il giorno .....mese di.....dell'anno..... in Reggio Emilia,  
presso un ufficio del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ubicato in Reggio Emilia, Via  
Emilia San Pietro, 12

tra:

- ....., nato/a a Reggio Emilia il ....., domiciliato per la carica presso il Comune di cui  
appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo  
nome, conto ed interesse del Comune di Reggio Emilia, con sede legale in Reggio Emilia,  
Piazza Prampolini n. 1, codice fiscale e P. IVA 00145920351, e ciò nella Sua qualità di  
Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, a questo atto autorizzata dall'atto del  
Sindaco P.G. n. 21355 del 19/05/2015 ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, nonché dal  
vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi e a ciò  
autorizzata in forza di premesse del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. n.. .....  
del..... formano parte integrante della presente convenzione.

e

**CACCIA GAETANO** nato a Reggio Emilia il 13/04/1974 c.f. : CCCGTN74D13H223Y , in  
qualità di legale rappresentante della Caccia Residenze S.r.l., con sede in Reggio Emilia Via  
Premuda 28 (P.IVA:02767220359),

**Art. 1 – PREMESSE**

Le premesse del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. . ..... del..... formano parte  
integrante della presente convenzione.

**ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente Convenzione ha per oggetto la cessione gratuita a favore del Comune di Reggio  
Emilia da parte della società Caccia Residenze S.r.l., con sede in Reggio Emilia, Via  
Premuda 28 /a (P.IVA:02767220359), come sopra rappresentata, dell'area censita al  
catasto terreno del Comune al mappale 351 del foglio 206 di mq. 795.

La cessione viene effettuata in ottemperanza agli obblighi previsti dall'art. 9 della  
convenzione urbanistica attuativa del Progetto planivolumetrico dell'area attualmente censita  
al foglio 206 mapp. 350-351 la cui convenzione è stata stipulata in data 22/06/2017 con atto  
del Notaio Antonino Vacirca rep. n. 57658, racc.35450, tra il Comune di Reggio Emilia e

l'allora soggetto attuatore sig. Ferretti Carlo, il quale in data 20/07/2017 con atto a ministero del notaio Antonino Vacirca (rep.n.57811, racc.n.35551) ha venduto il lotto di terreno alla società Caccia Residenze S.r.l.

### **ART. 3 CESSIONE GRATUITA DELL'AREA CONCEDERE IN LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 47.11 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG 2001.**

Con il presente atto, la società Caccia Residenze S.r.l., come sopra rappresentata, cede gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, che come sopra rappresentato accetta, l'area identificata al Foglio 206, mappale 351, di mq. 795 cui corrisponde una quota di Su pari a 370,80 da riservare alla realizzazione da parte del Comune, di edilizia da concedere in locazione ai sensi dell'art. 47.11 delle Norme di attuazione del PRG 2001.

Parte cedente garantisce e dichiara quanto segue:

- la piena ed esclusiva proprietà dell'area in oggetto e la sua libertà da pesi, privilegi anche fiscali, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri fiscali e diritti di terzi in genere, fatta eccezione per le servitù eventualmente già esistenti (quali elettrodotti o altre reti tecnologiche interrato) che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno consentire, comunque, il corretto utilizzo delle aree stesse; che saranno a suo carico gli oneri di qualsiasi natura a tutt'oggi maturati, anche se successivamente accertati.

### **ART.4 – IMPEGNI DI PARTE CEDENTE**

La società CACCIA RESIDENZE SRL. parte cedente e soggetto attuatore del PPC in atti al PG.n. 16934/2011 dichiara di aver assunto tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla convenzione stipulata con atto Antonino Vacirca il 22/06/2017 (n. 57658, racc.35450) e registrata a Reggio Emilia il 30/06/2017 al n.9225, per l'attuazione del progetto planivolumetrico di Via Tirabassi.

La suddetta società durante la fase di cantiere delle opere di urbanizzazione del progetto planivolumetrico convenzionato e fino al collaudo delle stesse, si impegna a mantenere in stato di decoro l'area sopra ceduta, nonché le aree circostanti anche esterne al PPC, con particolare attenzione alla salvaguardia del suolo agricolo in caso di interventi limitrofi al territorio rurale. Si prescrivono in particolare, sia sulle aree pubbliche che private, la rimozione tempestiva dei depositi di materiali quando non più necessari, la copertura dei materiali polverosi al fine di evitarne lo spargimento, la copertura di scavi, pozzetti e contenitori al fine di evitare raccolte d'acqua piovana, lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia delle strade di accesso al cantiere qualora siano state imbrattate per effetto dello stesso.

#### **ART. 5- CONTROVERSIE**

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

#### **ART. 6- ONERI E SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della società CACCIA RESIDENZE SRL.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA  
arch. Elisa Iori**