

Proponente: 66.A
Proposta: 2018/732

del 18/07/2018



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1133

del 18/07/2018

RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ANNULLAMENTO PARZIALE IN AUTOTUTELA, DEL PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE RUAD.N. 304 DEL 01/03/2017 DI APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE STIPULATO DAL COMUNE DI REGGIO EMILIA E SOCIETA' NUOVA CASA ITALIANA SRL PER LA RIDISTRIBUZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA TRA DUE LOTTI CONTIGUI E PER LA COSTITUZIONE SERVITU' DI USO PUBBLICO, IN VIA AVOGADRO.

IL DIRIGENTE DI 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 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;
- 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;

Considerato che:

- 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 (ex 51) 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 sopra indicata società, 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 mappale 581 del foglio 164, con allegato schema di convenzione e planimetria, per un intervento edilizio in Via Avogadro, 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.

- In data 01/03/2017 con provvedimento dirigenziale RUAD n. 304 è stato approvato lo schema di convenzione da stipularsi tra Comune di Reggio Emilia e Società Nuova Casa Italiana Srl In attuazione dell'art. 1.4.4, Comma 4, del Rue vigente per la ridistribuzione della potenzialità edificatoria tra due lotti contigui mediante permesso di costruire convenzionato e per la costituzione servitù di uso pubblico su altra area destinata a Parcheggi di tipo P2 di Proprietà L.R., L.F., L.Mt. sita sempre in Via Avogadro;

- la sopra richiamata convenzione all'art. 9 prevedeva altresì che venisse costituita servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia, su area destinata a parte della viabilità di via Avogadro, e precisamente sull'area corrispondente nella parte est-ovest a parte del sedime di Via Avogadro (come evidenziato alla Tavola unica richiamata all'art. 5 della medesima convenzione e alla stessa allegata sub. B), identificata al Catasto Terreni del Comune di Reggio nell'Emilia al Foglio 164 n. 657 ente urbano di Ha 00.03.46 e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 164, p.lla n.657 area urbana di mq. 346 (trecentoquarantasei), costituzione nell'ambito della quale si dà atto che "il soggetto attuatore come sopra identificato, e suoi aventi causa, mantiene la piena proprietà dell'area";

- in data 02/03/2017 la suddetta convenzione è stata stipulata con atto Notaio Giovanni Aricò Rep. 56803, Racc. 12146, registrata il 09/03/2017 al n.3448IT e trascritta il 10/03/2017 ai nn. 3174-3542 R.P. ;

- a seguito della trascrizione della Convenzione si sono prodotti gli effetti di cui all'articolo 2644 codice civile, anche per quanto attiene gli effetti conseguenti alla costituzione di servitù di uso pubblico;

- in data 13/04/2017 è stato quindi rilasciato a NUOVA CASA ITALIANA SRL il permesso di costruire P.G. n. 29533/2015, ritirato il 05/06/2017, per la realizzazione dei due fabbricati ad uso civile abitazione in coerenza con la citata convenzione le cui pratiche edilizie sono in corso di definizione in ordine alla conformità edilizia ed agibilità.

Rilevato che:

- Il provvedimento dirigenziale RUAD n. 304 del 01/03/2017 è stato assunto sulla base della relazione di accompagnamento alla Tavola unica presentata dallo studio tecnico incaricato da La Nuova Casa Italiana s.r.l. (Burani Fratti Associati di Quattro Castella) unitamente allo schema di convenzione, assunte in atti in data 25/01/2017 al P.G. n. 7992/2017 e alle visure catastali, ad integrazione della richiesta del P.G. n. 29533/2015 del 30/06/2015.

- La determinazione di cui all'oggetto, fondandosi sul contenuto degli atti ricevuti, ha assunto quale presupposto la sussistenza del diritto di proprietà di Nuova Casa Italiana s.r.l.

sull'intera superficie del terreno foglio 164 mappale 51 (successivamente frazionato come sopra descritto), compresa la parte che costituisce il sedime di via Avogadro e delle relative pertinenze.

- Sul presupposto della titolarità di detto diritto di proprietà in capo a Nuova Casa Italiana s.r.l. , con la citata convenzione è stata costituita “*servitù di uso pubblico su area destinata a viabilità parte di via Avogadro*”, costituzione nell’ambito della quale si dà atto che “*il soggetto attuatore come sopra identificato, e suoi aventi causa, mantiene la piena proprietà dell’area*”.

Precisato in relazione a quanto sopra:

- che solo in tempi recenti e comunque successivi alla adozione del provvedimento di cui all’oggetto, il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha appreso, per mezzo dell’Avvocatura Comunale, dell’esistenza di un contenzioso in sede giudiziale (causa civile n. 7456/2012 R.G. – Tribunale di Reggio Emilia) che vede contrapposta Nuova Casa Italiana s.r.l. (attrice) ai convenuti Comune di Reggio Emilia, Bonacini Costruzioni s.r.l., Tiziana Ficarelli, Carlotta Iotti, con la chiamata in causa di Bonacini Case s.r.l., contenzioso riguardante, tra il resto, la proprietà del sedime sul quale insiste la sede stradale della via Avogadro, in località Coviolo di Reggio Emilia;

- che in tale causa civile, il Comune di Reggio Emilia, rappresentato dall’Avvocatura Comunale, ha affermato la proprietà pubblica del sedime stradale;

- dal canto suo, nel medesimo giudizio civile, Bonacini Costruzioni ha eccepito la carenza di legittimazione attiva di Nuova Casa Italiana s.r.l., affermando che il titolo in forza del quale Nuova Casa Italiana s.r.l. ha acquisito la proprietà del terreno foglio 164 mappale 51 (successivamente mappale 581) individua, quale confine del terreno venduto, la via Avogadro, il cui sedime, di conseguenza, non sarebbe stato trasferito nella proprietà di Nuova Casa Italiana s.r.l. ;

- che Nuova Casa Italiana s.r.l., né con gli atti predetti, né in periodo precedente, ha mai palesato a questo Servizio l’esistenza di un contenzioso che la vede contrapposta al Comune di Reggio Emilia in merito alla proprietà del sedime di via Avogadro, né, conseguentemente, che la proprietà sull’area di sedime di via Avogadro è affermata dal Comune, e, in ogni caso, è contestata nella sua riconducibilità a Nuova Casa Italiana.

Rilevato in particolare che:

- l’assunto della proprietà, in capo a Nuova Casa Italiana s.r.l., dell’area di sedime sulla quale insiste la via Avogadro, affermato in sede di predisposizione dello schema di convenzione e ribadito in sede di stipula della stessa, rappresenta il presupposto di fatto sul quale si basa una parte significativa del provvedimento di cui all’oggetto.

- detto presupposto è risultato oggetto di contestazione in sede giudiziale e in pieno contrasto con quanto affermato in giudizio da questo Comune per mezzo della Avvocatura

comunale, contestazione che è venuta a conoscenza di questo servizio soltanto in momento successivo rispetto alla adozione del provvedimento dirigenziale in oggetto e alla stipula della relativa convenzione, come già più sopra evidenziato.

Valutato che:

- conseguentemente, il provvedimento di cui in epigrafe è stato assunto sulla base di una rappresentazione dei presupposti di fatto senz'altro non corretta (sotto il profilo della evidenziazione del fatto che la titolarità della proprietà dell'area di sedime di via Avogadro fosse e sia oggetto di contestazione, da parte di questo Comune, in sede giudiziaria), quand'anche non veritiera (nel caso risultasse la proprietà pubblica dell'area di sedime di via Avogadro o comunque la carenza ab origine di un trasferimento della proprietà dell'area medesima in favore di Nuova Casa Italiana s.r.l.).

Precisato che:

- in data 7 giugno 2018, con nota inviata con PEC PG.n. 73519, per le motivazioni sopra descritte, veniva comunicato a Nuova Casa Italiana e alle sigg.re Lombardo Francesca, Lombardo Maria Teresa e Lombardo Rossella e Paolo Scilabra, l'avvio del procedimento preordinato al parziale annullamento in autotutela, del provvedimento dirigenziale n. 304 assunto dalla dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità urbana in data 01 marzo 2017 avente ad oggetto: *“approvazione schema di convenzione da stipularsi tra comune di Reggio Emilia e società Nuova Casa italiana s.r.l. in attuazione dell'art. 1.4.4, comma 4, del RUE vigente per la redistribuzione di potenzialità edificatoria tra due lotti contigui mediante permesso di costruire convenzionato e per la costituzione servitù di uso pubblico su area destinata a P2 di proprietà L.R., L.F., L.Mt. in via Avogadro”*.

Considerato che:

- a tutt'oggi non risultano pervenute memorie scritte od osservazioni da parte della società Nuova Casa italiana s.r.l.” o dalle signore L.R., L.F., L.MT., in merito alla comunicazione di cui al punto precedente.

Dato atto inoltre che:

- in data 14/05/2018 è stato notificato ricorso straordinario al capo dello Stato promosso dalla sig.ra Ficarelli Tiziana contro il Comune di Reggio Emilia e Nuova Casa Italiana per l'annullamento totale o parziale del provvedimento in oggetto;

Ritenuto dunque che il provvedimento amministrativo sia viziato per illegittimità nella figura sintomatica dell'eccesso di potere, in ragione di quanto esposto nella comunicazione di avvio del procedimento e ai precedenti paragrafi del presente provvedimento nonché di quanto emerge dagli atti da essi richiamati.

Riesaminato dunque alla luce di quanto sopra esposto e considerato, il proprio provvedimento dirigenziale RUAD n. 304 del 01/03/2017, e ritenuto necessario, attuare un ravvedimento del proprio operato a seguito del rilievo della illegittimità sopra descritta nella fattispecie dell'eccesso di potere .

Verificato che:

- non è ancora trascorso ai sensi dell'art.21 nonies L.241/1990 e s.m. il termine di diciotto mesi dal momento dell'adozione del provvedimento dirigenziale stesso (01/03/2017);
- tenuto conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, e ritenuto che sussistano, ai sensi dell'art.21-nonies della L.241/1990 e s.m. evidenti ragioni di interesse pubblico (in primo luogo, ma non soltanto, di natura patrimoniale, e comunque per le ragioni tutte che hanno indotto il Comune a resistere nella causa civile n. 7456/2012 R.G.) per procedere all'annullamento parziale in autotutela del proprio provvedimento dirigenziale RUAD n.304 del 01/03/2017 limitatamente all'Art. 9 "costituzione di servitù' di uso pubblico su area destinata a viabilità', parte di via Avogadro", che è stata costituita e trascritta sull'area corrispondente nella parte est-ovest a parte del sedime di Via Avogadro (come evidenziato alla Tavola unica richiamata all'art. 5 della medesima convenzione e alla stessa allegata sub. B) identificata al Catasto Terreni del Comune di Reggio nell'Emilia al Foglio 164 n. 657 ente urbano di Ha 00.03.46 e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 164, p.lla n.657 area urbana di mq. 346 (trecentoquarantasei), presupponendone la proprietà di Nuova Casa Italiana srl, fermo restando il contenuto di tutti gli altri articoli della convenzione così come stipulata in data 02/03/2017.

Precisato inoltre che:

- 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;

Accertata la propria competenza ai sensi dell'art.107 del TUEL , dell'art. 59 dello statuto e dell'art..16 del vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi

Visti:

- il DPR 380/2001;
- l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

- la legge n. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni ed in particolare l'art. 21-nonies ;
- la L.R. n. 15/2013;

DETERMINA

1) di annullare parzialmente in autotutela, per tutte le ragioni espresse in narrativa che qui si intendono integralmente riportate e trascritte, quali motivazione del presente provvedimento, il proprio provvedimento dirigenziale RUAD.n. 304 del 01/03/2017 limitatamente all'Art. 9 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREA DESTINATA A VIABILITA'. PARTE DI VIA AVOGADRO, e precisamente sull'area corrispondente nella parte est-ovest a parte del sedime di Via Avogadro (come evidenziato alla Tavola unica richiamata all'art. 5 della medesima convenzione e alla stessa allegata sub. B) identificata al Catasto Terreni del Comune di Reggio nell'Emilia al Foglio 164 n. 657 ente urbano di Ha 00.03.46 e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 164, p.lla n.657 area urbana di mq. 346 (trecentoquarantasei) e comunque limitatamente alle parti di detto provvedimento che, consentendo la costituzione di servitù, presuppongono che la proprietà del sedime sia di chi la servitù ha dichiarato di voler costituire;

2) di dare atto che resta invariato il contenuto di tutte le altre parti del provvedimento di cui al precedente punto 1);

3) di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammissibile il ricorso al T.A.R. di Parma , al Presidente della Repubblica entro i rispettivi termini di 60 e 120 gg. dalla data della notifica;

4) di dare atto che la presente determinazione viene resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, in quanto, non comportando contestuale impegno di spesa, non necessita del "Visto" di copertura finanziaria,

5) di dare atto che ai fini della tutela della privacy, non vi sono motivi ostativi alla pubblicazione del presente provvedimento.

6) di notificare il presente atto a:

- **Nuova Casa Italiana s.r.l.** via Avogadro, 1-42123 REGGIO NELL'EMILIA (RE)
comunicazione a mezzo PEC : nuovacasaitaliana@pec.it
- **Francesca Lombardo**, Via Avogadro, 1 - 42123 REGGIO NELL'EMILIA (RE)
- **Maria Teresa Lombardo**, Via G. Zunti, 24 - 43037 LESIGNANO DE' BAGNI (PR)

- **Paolo Scilabra**, via G. Zunti, 24- 43037 LESIGNANO DE' BAGNI (PR)
- **Rossella Lombardo**, via Avogadro, 1 - 42123 REGGIO NELL'EMILIA (RE)
- **Notaio dott. Giovanni Aricò**, Piazza Martiri del 7 luglio, 3 - 42121 REGGIO NELL'EMILIA (RE) **comunicazione a mezzo PEC:** giovanni.arico@postacertificata.notariato.it

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