

**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2019/2850**

**del 18/11/2019**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1811**

**del 18/11/2019**

**RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI CON LA SOCIETÀ REIRE S.R.L. PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REGOLAMENTAZIONE DEL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA IDENTIFICATO COME AMBITO DI RICOLLOCAZIONE N.102 IN VIA RINALDI

## LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

### Premesso che:

- Il Comune di Reggio Emilia ha approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 6.4.2011, il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica entrati in vigore il 2.5.2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 77 (BURER) e successivamente sono state approvate specifiche varianti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17.3.2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, entrato in vigore il 23.4.2014 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 e successivamente è stata approvata la prima variante con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 68 del 13.4.2015, entrata in vigore il 6.5.2015 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104;
- il PSC all'art. 5.9 comma 6 lett. c) delle NA e il RUE all'art. 4.6.5 delle NA individuano e normano gli impianti produttivi isolati in ambito rurale;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n.257 del 20.12.2016, l'Amministrazione Comunale ha avviato la procedura per una variante al Piano Strutturale Comunale ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000 e s.m.i., nonché variante al Regolamento Urbanistico Edilizio, ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., ai fini della localizzazione, all'interno del territorio rurale, di attività produttive isolate ed aree specificamente destinate ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili, approvando i relativi Quadri Conoscitivi, Documenti Preliminari e Valsat preventive;

### Dato atto che:

- la legge regionale n. 20/2000 e s.m.i. all'art. 18 prevede che:
  - *gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi (cfr. art. 18, comma 1, L. R. cit.).*
  - *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate (cfr. art. 18, comma 2, L. R. cit.).*
  - *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato (cfr. art. 18, comma 3, L.R. cit.).*

- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 122 del 10.7.2018 è stato approvato lo schema di atto di accordo finalizzato a localizzare e normare l'attività produttiva isolata in territorio agricolo della società "**REIRE s.r.l.**", posto in via Rinaldi, secondo quanto previsto dall'art. 18 L.R. 20/2000, conseguente alla richiesta di variante urbanistica come sopra avviata presentata in data 27.9.2016 P.G. n. 68645 dal sig. **Galaverni Camillo**, nato in Reggio Emilia il 12 agosto 1945, residente a Reggio Emilia, in qualità di legale rappresentante della società REIRE s.r.l. ai fini del trasferimento della capacità edificatoria derivante da un'area, catastalmente identificata al foglio 43 mappali 82 e 139, classificata dalla strumentazione urbanistica vigente come "*Asp2 – ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere*" con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,6 mq/mq, all'interno dell'area catastalmente identificata al Foglio 69 Particella 452 ed in parte classificata come "*Impianti produttivi isolati in territorio rurale*" di cui all'art 5.9 del Piano Strutturale Comunale e all'art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio, con contestuale ampliamento del relativo perimetro;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.78 del 16.7.2018 è stata adottata la suddetta variante tra i cui allegati risulta anche lo schema di atto di accordo ex art.18 della LR.20/2000 sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la società REIRE s.r.l.;
- tale variante è stata successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale ID n 45 dell'8.4.2019 ed entrata in vigore a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 150 del 15.5.2019;
- in data 6.6.2019 con atto a ministero del notaio d.ssa Valentina Cosenza, (rep n. 861/592) e registrato a Reggio Emilia il 12.6.2019 al n. 8907 serie 1T, è stato stipulato nella sua veste definitiva, l'atto di accordo ex art.18 della citata L.R. n. 20/2000 tra il comune di Reggio Emilia e il Sig. **Galaverni Camillo**, nato in Reggio Emilia il 12 agosto 1945, residente a Reggio Emilia, in qualità di legale rappresentante della società REIRE s.r.l.;
- l'atto di accordo riguarda le aree oggetto di variante, situate in località Cavazzoli, identificate all'Agenzia del Territorio del Comune di Reggio Emilia, Catasto terreni al Foglio 69, mappali 33, sub 4-5-7, e 452 di superficie catastale totale di ca. mq 23.250 con trasferimento della capacità edificatoria dall'area limitrofa, identificata all'Agenzia del Territorio del Comune di Reggio Emilia, Catasto terreni al foglio 43 mappali 82 e 139, intestate a REIRE s.r.l., con sede legale in Reggio Emilia, via Giovanni Rinaldi 95, PIVA 02172260354;
- a seguito della variante grafico-normativa di cui sopra approvata in data 8.4.2019 tali aree sono ora classificate come segue:
  - quanto all'area di Via Rinaldi di cui al foglio 43 mappali 82 e 139, come Ambito urbano consolidato Auc7, e priva di capacità edificatoria, ex art. 4.2.3, comma 8, delle NA del RUE, e individuato come ambito 102 nella scheda 5 nell'elaborato R3.2 "*Disciplina urbanistico-edilizia Frazioni e forese*" con identificazione sui mappali 82 e 139 del simbolo che individua il "*trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste*", previsto dall'art. 1.7.2. comma 7 delle NA. del RUE;
  - quanto all'area di Via Rinaldi di cui al foglio 69 mappale 452 come Impianti produttivi isolati in ambito rurale ex art. 4.6.5, comma 3, individuato come ambito 102 nella scheda 6 elaborato R3.2 "*Disciplina urbanistico-edilizia Frazioni e forese*" delle NA del RUE;
  - l'art.1.7.2. delle NA del RUE prevede infatti che negli elaborati progettuali del Piano siano individuati, con apposita simbologia grafica, specifici ambiti urbanistici di ricollocazione,

produttivi e/o polifunzionali da subordinarsi a planivolumetrico convenzionato o PUA d'iniziativa privata per i quali valgono le prescrizioni del PRG.2001 e che per le superfici previste da trasferire, sono state graficamente individuati gli ambiti di ricollocazione nelle tavole P2 e collegate tramite apposita simbologia grafica e numerica;

- l'articolato normativo ha individuato al comma 7 del citato articolo 1.7.2. fra gli altri, quali ambiti di ricollocazione che accolgono il trasferimento delle volumetrie o delle superfici, la ricollocazione dall'Area di via Rinaldi censita al foglio 43 mapp. 82-139, di una Superficie complessiva da trasferire pari a mq. 5.236 nell'ambito n. 102, ubicato nella medesima Via Rinaldi al foglio 69 - mappali 33 e 452, previa stipula di convenzione;

#### **Dato atto:**

- che, conseguentemente, la società REIRE s.r.l. in data 16.7.2019 ha presentato istanza di permesso di costruire in atti al P.G. n. 138343 per la costruzione sul mappale 452 e parte sul mappale 33 del foglio 69 di un magazzino in ampliamento allo stabilimento esistente in via Rinaldi 96 utilizzando la suddetta capacità edificatoria;
- che, così come si evince dall'istruttoria tecnica, l'intervento in oggetto rientra nel comma 7 del citato articolo 1.7.2. delle NA del RUE. Gli ambiti di ricollocazione di cui all'art. 1.7.2, comma 7, accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni: *"...omissis... - n° 102: via Rinaldi, Superficie Complessiva prevista da trasferire = 5.236 mq, previa stipula di convenzione"*.

#### **Considerato che:**

- sulla richiesta di Permesso di costruire è stato acquisito il parere dei funzionari tecnici preposti alla Pianificazione Urbana, in quanto trattasi di intervento produttivo in ambito rurale; gli stessi hanno valutato positivamente il progetto di ambientazione proposto così come integrato in data 14.10.2019, con apposita relazione sulle valutazioni del grado di pericolosità idraulica, ai sensi della DGR 1300/2016, come già richiesto in sede di atto di accordo (art. 3 *Impegni del soggetto attuatore*) stipulato ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, a ministero del notaio d.ssa Valentina Cosenza, come sopra citato;
- il tecnico responsabile dell'UOC ambito 2, in data 30.9.2019 si è espresso nel seguente modo: "Trattasi della richiesta di permesso di costruire per la costruzione di un magazzino in ampliamento di stabilimento esistente in via Rinaldi in loc. Cavazzoli. Relativamente agli impegni assunti dal soggetto attuatore con atto di accordo si evidenzia quanto segue:
- la realizzazione dell'inserimento paesaggistico – ambientale è stato valutato positivamente dall'ufficio preposto con parere favorevole espresso in data 11.9.2019.
- È prevista la realizzazione dell'ampliamento del fabbricato esistente con una Sc complessiva pari a mq. 4.402,10 inferiore dunque a quella prevista dall'art.1.7.2 comma 7 delle NA del RUE vigente.
- Viene richiesta la monetizzazione dei parcheggi ad uso pubblico P2 mentre viene realizzata una quota dei parcheggi privati P1 necessari all'intervento proposto", nel numero di 45.

Ritenuto che nulla osti all'approvazione di apposito schema di convezione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia e la società richiedente, per il trasferimento della Sc complessiva di 5.236 mq., sull'area di atterraggio identificata dal RUE vigente in Ambito n. 102 via Rinaldi di cui al foglio 69 mappali 33 e 452 essendo questa stata adeguatamente prevista nell'ambito dello strumento urbanistico di cui alla variante al PSC approvata in data 8.4.2019 con deliberazione CC ID n 45.

**Visti gli elaborati:**

- Tav. 1 SdP – planimetrie generali (luglio 2019)
- Tav. 2 SdP – planimetrie (luglio 2019)
- Tav. 3 SdP – pianta piano terra (luglio 2019)
- Tav. 4 SdP – pianta piano primo (luglio 2019)
- Tav. 5 SdP – pianta coperture (luglio 2019)
- Tav. 6 SdP – prospetto sezioni (luglio 2019)
- Tav unica SdP – piano quotato con relativa relazione sulle valutazioni del grado di pericolosità idraulica ai sensi della DGR 1300 del 31.7.2016 e aspetti idraulici (ottobre 2019);

**Dato atto infine che:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 5.2.2019 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2019 -2021 e il D.U.P. [Documento Unico di Programmazione];
- con deliberazione di Giunta Comunale del 7.2.2019 n. 24 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2019\_2021 – risorse finanziarie e che successivamente con deliberazione di Giunta Comunale del 9/5/2019 n. 94 è stato approvato il Piano della performance 2019-2021, il Piano Esecutivo di Gestione 2019 (art. 169 del D. Lgs 267/2000) e relativi allegati nei quali sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D. Lgs. 267/00;
- alla dirigente del servizio Rigenerazione e qualità Urbana è stato affidato il PD\_2019\_6121 Istruttoria tecnica e amministrativa dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Programmi di Riqualificazione Urbana, di iniziativa privata e pubblica, e loro varianti nonché il PD\_2019\_6602 riguardante il rilascio dei titoli abilitativi edilizi;

**Dato atto inoltre che** in ottemperanza al Protocollo d'intesa, stipulato in data 19.11.2015 (acquisito agli atti al P.G. n. 55969 del 23.11.2015) tra il Sindaco del Comune di Reggio Emilia ed il Prefetto di Reggio Emilia denominato: "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", con il quale si è stabilito di chiedere le informazioni antimafia di cui agli artt. 84 e segg. del D. Lgs. n. 159/2011 e successive modifiche e integrazioni, relativamente ai soggetti non iscritti alle White List provinciali, e vista la delibera di Giunta Comunale ID. n. 89/2017, è stata inoltrata alla locale Prefettura tramite la BDNA richiesta di informazione antimafia nei confronti della società REIRE s.r.l. REUTG\_10682\_20190726INFORMATIVA nonché la richiesta di comunicazione (REUTG\_10679\_20190726).

**Precisato infine che:**

- la presente determinazione, a parere della responsabile del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, arch. Elisa Iori, non necessita 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 o sul patrimonio dell'ente, e che 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;

**Visti:**

- il D.P.R. 380/2001;
- la L.R. 15/2013 e successive modifiche e integrazioni;
- il Decreto Legislativo n. 30/3/2001 n. 165;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/00;
- l'art. 59 del vigente Statuto Comunale;
- gli artt. 13 e 14 del vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi in ordine ad attribuzioni e compiti della dirigenza, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 22519/267 del 1.12.2010, esecutiva ai sensi di legge;
- gli artt. 2.5-2.6 dell'allegato C al vigente RUE;

Richiamati gli atti P.G. n. 135704 - 135946 del 10.7.2019, con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, ha conferito, dal 15.7.2019 fino al 31.12.2019, all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità di direzione del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana e dunque ai sensi degli articoli 2.5-2.6 dell'allegato C al vigente RUE anche alla stipula delle convenzioni urbanistiche;

**DETERMINA**

1. di approvare lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia e la società "REIRE s.r.l.", con sede legale in Reggio Emilia, via Giovanni Rinaldi 95, PIVA 02172260354, per la regolamentazione del trasferimento della Sc di 5.236 mq. dall'area di partenza posta in Via Rinaldi al foglio 43 mapp. 82-139 all'area di ricollocazione posta nella medesima Via identificata dal RUE vigente come Ambito 102, censita al foglio 69 mapp 33 e 452 allegato alla presente sotto la lettera A); tale trasferimento di Sc è finalizzato alla realizzazione, di un intervento di ampliamento del fabbricato produttivo attualmente esistente in Via Rinaldi sul mappale 33 del fg. 69; l'ampliamento si sviluppa sul mappale 452 e 33 (parte) identificato dal RUE come ambito 102 (scheda 6 dell'elaborato RUE R3.2) mediante Permesso di Costruire convenzionato, in atti al P.G. 138343/2019;
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 copia del presente atto ai Servizi comunali interessati per i successivi adempimenti di competenza.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo alla Dirigente firmataria.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA