

**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2020/83**

**del 04/03/2020**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 370**

**del 10/03/2020**

**RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA**

**Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA ED I SIGG.RI C. M. E C. L., PER RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTO EDILIZIO (RE) SU COMPLESSO EX RURALE IN VIA O. ZANICHELLI N. 2, LOC. GHIARDA.

## IL DIRIGENTE

### Premesso che :

- con deliberazione di Giunta Regionale n. 1202 del 27 giugno 2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - PRG 2001 - del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul BUR Emilia Romagna n. 102 del 25 maggio 2001;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 5.4.2011 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 così come successivamente integrati e modificati, entrati in vigore il 25.5.2011 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17.3.2014 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23.4.2014, ed è stata altresì adottata con il medesimo atto la prima variante al POC, successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 68 del 13.4.2015 ed entrata in vigore il 6.5.2015, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 104;
- con deliberazione del Consiglio Comunale ID n. 115 in data 12.11.2018 è stata adottata Variante specifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., e dell'art. 4 della L.R. 24/2017 finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. B) della L.R. 15/2013 del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE;
- conseguentemente alla data di adozione della sopra citata variante, è in vigore il regime di salvaguardia previsto e disciplinato dall'art.12 della L.R. 20/2000, secondo quanto previsto dall'art. 7 delle NA del testo proposto in variante al RUE.

### Considerato che:

- i Signori Capretta Mario, C.F. CPRMRA52E01C096V, e Costaboni Lorena, C.F. CSTLRN60B67H223Y, sono proprietari di un complesso ex rurale in Via Oscar Zanichelli n. 2, località Ghiarda, censito catastalmente al foglio n. 231, mappali n. 199 e 33 sub. 15 e sub. 9;
- i predetti signori con istanza assunta in atti al n. 123109/2019 di P.G. in data 21.6.19, hanno presentato una richiesta di Valutazione Preventiva in merito alla realizzazione di opere di ristrutturazione edilizia, con demolizione di due edifici isolati ad uso basso servizio, legittimati con condono edilizio PG n 8930/86 e 8932/86, e ricostruzione, a parità di superficie complessiva, in unico corpo destinato a ricovero attrezzi in contiguità con l'insediamento principale del complesso ex rurale sopra identificato, ai sensi dell'art. 4.6.3 comma 1 ultimo capoverso delle NdA del vigente RUE;
- la suddetta richiesta di Valutazione Preventiva ha ottenuto esito positivo, con parere favorevole espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nella seduta del 23.7.2019 con verbale n. 15, come da comunicazione inviata in data 30.7.2019;

- conseguentemente, con istanza assunta in atti in data 20.9.2019 al n. 168852 di P.G., i proprietari hanno presentato una richiesta di Permesso di Costruire per la ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, del suddetto complesso, in coerenza ai contenuti della su indicata Valutazione Preventiva, nonché ai sensi dell'art. 4.6.3 commi 1 e 2 delle NdA del vigente RUE, che prevede fra l'altro quanto segue: *"Attraverso la presentazione di una valutazione preventiva di un progetto unitario dell'insediamento rurale e previo parere favorevole della CQAP, è assentibile con PDC convenzionato, la demolizione e ricostruzione delle superfetazioni e strutture, legittimate o condonate, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario, che alterino la leggibilità dello stesso. La ricostruzione dovrà avvenire a parità di superficie complessiva esistente e con il mantenimento delle destinazioni d'uso, ovvero con il cambio d'uso secondo quanto disciplinato dalla tabella successiva. L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire in stretta contiguità con l'insediamento principale e seguire, per quanto attiene al posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'allegato 04 delle NdA del PTCP 2010; dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e congruità con il contesto rurale di appartenenza."*

**Dato atto** che il suddetto intervento edilizio è stato oggetto di istruttoria da parte dei Servizi ed uffici comunali, i quali si sono espressi rispettivamente per quanto di competenza come segue:

1. Ufficio antisismica, con referto in data 25.9.2019 *"Visti gli elaborati allegati, l'asseverazione sottoscritta dal progettista architettonico e dal progettista strutturale dell'intero intervento appare condivisibile. Sono stati presentati relazione tecnica preliminare e schemi grafici, ai sensi della D.G.R. 1373/2011. Il rimborso forfettario dovuto dovrà essere determinato al momento del deposito strutturale, ai sensi del Punto A, Tabella A, Allegato 2, della D.G.R. 1934/2018"*;
2. Architetto paesaggista Gianluca Galuppo, con referto in data 23.12.2019: *Visto, in merito all'inserimento paesaggistico si esprime parere favorevole;*
3. Tecnico Istruttore, con referto in data 23.1.2020: *Trattasi della richiesta di rilascio di permesso di costruire per un intervento di demolizione e ricostruzione di due edifici isolati ad uso basso servizio, legittimati, e la ricostruzione a parità di superficie complessiva in unico corpo in continuità con l'insediamento principale. Il nuovo fabbricato sarà destinato a ricovero attrezzi e sarà realizzato in legno, intonacato e tinteggiato con colore grigio chiaro e avrà copertura piana con tetto verde.*

*L'intervento è disciplinato dall'articolo 4.6.3, comma 1 ultimo capoverso delle NdA del RUE vigente e dall'art. 50, comma 1 ultimo capoverso delle NdA della variante adottata. Richiamato l'accoglimento della Valutazione preventiva in data 30.7.2019 in atti al n. 123109/2019 di PG.*

*Visto il parere favorevole espresso dall'Arch. Gianluca Galuppo in materia dell'inserimento paesaggistico dell'intervento in progetto in data 23.12.2019.*

*Visto il parere in materia sismica espresso dall'ufficio preposto in data 27.9.2019.*

*Vista la documentazione grafica allegata alla presente richiesta si ritiene l'intervento complessivamente conforme alle norme del RUE vigente e non in contrasto con quello adottato (art. 50, comma 1 ultimo capoverso delle NdA del RUE adottato con delibera CC ID 115 del 12.11.2018) nel rispetto di quanto disciplinato all'articolo 4.6.3, comma 1 delle NdA del RUE vigente in particolare dovrà essere stipulata la convenzione come previsto nel medesimo articolo di Norma del vigente RUE.*

**Richiamati pertanto:**

- la Valutazione Preventiva in atti al P.G. n. 123109 del 21.6.2019 che ha ottenuto esito favorevole, come da comunicazione inviata in data 30.7.2019;
- il parere favorevole espresso in data 25.9.2019 dall'ufficio antisismica;
- il parere favorevole espresso in data 23.12.2019 dall'arch. Gianluca Galuppo in merito al progetto di inserimento paesaggistico dell'intervento proposto;
- il parere favorevole espresso in data 23.1.2020 dal tecnico istruttore;

**Verificato inoltre che** nel caso in esame il titolo abilitativo è legittimamente rilasciabile previa stipula di convenzione ai sensi sia dell'art. 4.6.3 comma 1 ultimo capoverso delle NdA del vigente RUE, sia dell'art. 50 comma 1 ultimo capoverso delle NdA della variante al RUE adottata;

**Ritenuto pertanto** opportuno regolamentare l'intervento edilizio in oggetto sulla base della normativa sopra richiamata, mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia ed i Sigg.ri Capretta Mario e Costaboni Lorena;

**Precisato 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 nel quale sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/2000;
- con decreto ministeriale del 13.12.2019, previo parere favorevole espresso dalla Conferenza Stato-città ed autonomie locali, è stato differito al 31 marzo 2020 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2020-2022 da parte degli enti locali e pertanto vengono applicate le norme in materia di esercizio provvisorio di cui all'art. 163 D.Lgs. 267/2000 così come modificato dal D.Lgs. 126/2014;
- con deliberazione di Consiglio Comunale, pertanto, si provvederà all'approvazione del Bilancio di previsione 2020-2022 e dei relativi allegati;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2020;
- la presente determinazione, a parere del Dirigente dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali Arch. Massimo Magnani, 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;
- 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;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

Richiamati gli atti P.G. n. 25244 e 25249 del 31.1.2020, con i quali il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento degli incarichi dirigenziali, 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. 267/2000, ha attribuito all'arch. Massimo Magnani l'incarico della responsabilità di direzione dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali e del Servizio Rigenerazione Urbana, ad interim;

#### **DETERMINA**

1. di approvare il seguente schema di convenzione, quale allegato A parte integrante del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 4.6.3 comma 1 ultimo capoverso delle NdA del vigente RUE e dell'art. 50 comma 1 ultimo capoverso delle NdA della variante al RUE adottata, da stipularsi fra Comune di Reggio Emilia e i Signori Capretta Mario e Costaboni Lorena, per il rilascio di Permesso di Costruire convenzionato richiesto per intervento edilizio su complesso ex rurale ubicato in via Oscar Zanichelli n. 2, loc. Ghiarda;
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 DELL'AREA  
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
E PROGETTI SPECIALI**