

Proponente: 66.A
Proposta: 2021/46

del 19/01/2021



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 193

del 04/02/2021

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI FRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETÀ AZZURRA COSTRUZIONI S.R.L. PER LA CESSIONE DI AREE E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE IVI REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA PLAUTO, LOCALITÀ PIEVE MODOLENA, IN ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA - P.U.A. N° "Ti 2-3" E COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SU AREE DI TERZI.

LA DIRIGENTE

Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1202 del 27.6.2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - P.R.G. 2001 - del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25.7.2001;
- con istanza in data 13.5.2002, in atti al P.G. n. 10210, la società **Azzurra Costruzioni s.r.l.** ha presentato un progetto di massima del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'area di sua proprietà in località Pieve Modolena, censita al catasto urbano del Comune di Reggio Emilia al foglio 103, mappali 108, 109, 110, 162, 373,374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381 parte, 382 parte, 383 parte;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 14078/102 del 18.7.2003 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo ad un'area posta in località Pieve Modolena – Via F.lli Cervi, denominato “Ti 2-3”, ed è stato inoltre approvato lo schema di convenzione attuativa del piano, da stipularsi tra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e la società **Azzurra Costruzioni s.r.l.** e suoi aventi causa.

Premesso inoltre che:

- 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; entrata in vigore il 6.5.2015, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 104;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 38803/154 del 17.11.2014, è stato approvato lo schema di convenzione tipo per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi e progetti planivolumetrici convenzionati con realizzazione delle opere di urbanizzazione sotto soglia comunitaria;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale I.D. n. 34 e 35 del 24.2.2020 sono state approvate, 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, le varianti al R.U.E. adottate con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 115 del 12.11.2018, 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., e con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 18 del 12.2.2018 per la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica e modifiche all'accordo territoriale dei poli dell'area nord limitatamente al polo funzionale PF4, entrate in vigore rispettivamente il 18.3.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 73 e l'1.4.3.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 96.

Considerato che :

- con atto in data 2.10.2003 a ministero Notaio dr. Antonino Vacirca Rep. n. 19339 Racc. 7877, registrato a Reggio Emilia il 13.10.2003 al n. 6736 serie 1T, ivi trascritto il 14.3.2003 ai nn. 25255 di R.G. e 15118 di R.P., è stata stipulata la convenzione urbanistica fra Comune di

Reggio Emilia e le società **Azzurra Costruzioni s.r.l.**, con sede in Reggio Emilia, via Perugia n. 26, P. IVA 01846880357, e **Costruzioni Pieve Modolena s.r.l.**, con sede in Cutro (KR) via Nazionale n. 2, P.IVA 02389690799, al fine di regolamentare la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata in argomento, (P.U.A. n° "Ti 2-3") relativo alle aree censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n. 103, mapp. nr. 768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796 in attuazione della citata deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 14078/102 del 18.7.2003;

- in tale atto, oltre alla regolamentazione per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata in argomento, (P.U.A. n° "Ti 2-3") si prevedeva all'art 4 *Identificazione degli oneri a carico delle dite proprietarie* alla lett.a) la cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia delle aree per opere di urbanizzazione primaria e alla lett. f) la servitù ad uso pubblico sui percorsi ciclopedonali, gli accessi pedonali e carrai, sulle aree interessate dal passaggio di tutte le reti tecnologiche;

- In data 1.8.2003 è stata presentata dalla società **Azzurra Costruzioni s.r.l.** come sopra identificata, richiesta di Permesso di costruire in atti al P.G. n. 15731/2003, rilasciato in data 23.2.2004, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a servizio del Piano Particolareggiato di iniziativa privata in argomento, (P.U.A. n° "Ti 2-3"), ubicato in Loc. Pieve Modolena, via Plauto;

- per modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera al titolo abilitativo PG. n. 15731/2003 dell'1.8.2003 sono state assentite le successive comunicazioni:

- PG. n. 12336 del 19.6.2007
- PG. n. 9307 del 3.5.2010
- PG. n. 5161 del 16.3.2012
- PG. n. 102673 del 6.10.2017

- a garanzia dell'esatto adempimento di quanto previsto nel permesso di costruire è stata rilasciata in data 17.9.2003 dalla **Azzurra Costruzioni s.r.l.** polizza assicurativa fidejussoria n.06000409 di € 581.800,00 da parte della GAN ITALIA S.p.A., ridotta attualmente a € 437.800,00, a seguito dell'avvenuta cessione del verde pubblico;

- la società **Azzurra Costruzioni s.r.l.** come sopra identificata risulta ad oggi proprietaria di un'area posta in via Plauto, classificata dalle NTA del PRG 2001 attualmente riportata al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia (come da ultima variazione in data 13.11.2019) al foglio 103, particelle 897, sub 4 – 946 – 1094 – 1096 – 1097 – 1098;

- la sopra citata convenzione all'Art. 4 – IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DELLA DITTA PROPRIETARIA, lett. a), e) ed f), stabilisce:

- la cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia delle aree per opere di urbanizzazione primaria,
- la realizzazione del verde pubblico,
- il garantire la servitù ad uso pubblico sui percorsi ciclopedonali, gli accessi pedonali e carrai, sulle aree interessate dal passaggio di tutte le reti tecnologiche, sulle aree private del P.P., qualora risultassero necessarie così come da progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

- le opere interessate delle suddette opere di urbanizzazione sono attualmente censite al Nuovo catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 103, mappali 897, sub 4 – 946 – 1094 – 1098 e consistono in:

quanto al mappale 897, sub 4: strada di lottizzazione denominata Via Plauto parcheggi privati di uso pubblico, aiuole, marciapiedi e spazi per cassonetti rifiuti;

quanto al mappale 946: strada di lottizzazione denominata Via Plauto parcheggi;

quanto ai mappali 1094 – 1098 strada di lottizzazione denominata Via Plauto.

Vista la richiesta presentata dalla ditta Azzurra Costruzioni s.r.l. assunta in atti al P.G. n. 15410 dell'1.2.2018 volta ad ottenere il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'istanza P.G. n. 15731/2003 ed il conseguente svincolo della fidejussione prestata a garanzia delle stesse.

Visto l'atto di collaudo redatto dall'ing. Nardi depositato in data 4.12.2020 ed acquisito al P.G. n. 20426/2020, nonché il referto in data 4.1.2021 a tale atto, con cui i Tecnici dell'Area Sviluppo Territoriale – Servizio Cura della Città hanno rilevato che: *“nulla pertanto viene disposto in merito al collaudo depositato. Torni al servizio Rigenerazione Urbana per il seguito”*.

Visto la conseguente comunicazione relativa al collaudo, in atti al P.G. n. 27761/2021 del Servizio Rigenerazione Urbana, in base alla quale *“si considererà concluso il procedimento del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate con il PDC PG.N. 15731/2003 del 23/02/2004 ad avvenuta stipula dell'atto di cessione delle aree di cui sopra, cui seguirà la richiesta di svincolo delle fideiussioni.”*

Verificato inoltre che:

- è stata realizzata sul terreno della Parrocchia di San Michele Arcangelo di Pieve Modolena una tubatura interrata per fogna nera che si collega alla fogna in prossimità della tangenziale a nord dell'area in questione e pertanto la Parrocchia di San Michele Arcangelo con sede in Reggio Emilia, via G.M.Ferraroni n° 3, C.F. 91013680359 dovrà partecipare in sede di atto di cessione davanti al Notaio per la costituzione di servitù di uso pubblico per il collettore fognario di scarico acque nere che insistono su aree private in favore del Comune di Reggio Emilia, al fine di permetterne la manutenzione o quant'altro occorrer possa ad IRETI, una volta cedute le aree del P.P. al Comune di Reggio Emilia.

Ritenuto pertanto sia opportuno:

- procedere all'acquisizione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria poste in Via Plauto,103, mappali 897, sub 4 – 946 – 1094 – 1098, come risulta dai documenti – estratto catastale e planimetria generale – allegati alla proposta presentata dalla ditta Azzurra Costruzioni s.r.l., mediante approvazione di apposita convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e la società Azzurra Costruzioni s.r.l. con sede in Reggio Emilia, Via Plauto n.1/A, P. IVA 01846880357;

- costituire servitù di uso pubblico per le reti di scarico acque nere che insistono su aree private al foglio 103 mappali 1107 e 1108 sub 1 di proprietà della Parrocchia di San Michele Arcangelo a Pieve Modolena con sede in Reggio Emilia, via G.M.Ferraroni 3 C.F. 91013680359, in favore del Comune di Reggio Emilia, al fine di permetterne la manutenzione o quant'altro occorrer possa ad IRETI, per quanto riguarda le aree cedute al Comune di Reggio Emilia.

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 Azzurra Costruzioni s.r.l. (Richiesta PG_REUTG_17045_20191205).

Ritenuto opportuno e necessario dare attuazione a quanto sopra mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e la società proprietaria, per la cessione gratuita delle aree come sopra identificate, e relative opere realizzate nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa privata in argomento, (P.U.A. n° "Ti 2-3"), ubicato in Loc. Pieve Modolena, via Plauto, nonché tra i predetti soggetti e la Parrocchia di San Michele Arcangelo a Pieve Modolena per quanto attiene la servitù di uso pubblico per le reti di scarico acque nere che insistono su aree private censite al fg. 103 mapp.1107 e 1108 sub 1.

Richiamato l'atto P.G. n. 205694 del 10.12.2020, con il quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento dei nuovi incarichi dirigenziali d'inizio mandato amministrativo, 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. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana; con decorrenza dal 14.12.2020 fino alla scadenza del contratto.

Atteso 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.

Dato atto infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31.3.2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020 - 2022 e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- è stato differito al 31 marzo 2021 il termine per l'approvazione da parte degli Enti Locali, del bilancio di previsione 2020-2022, ai sensi dell'art. 151 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;
- pertanto, nelle more della predisposizione dello schema di bilancio, 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 si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione per il triennio 2021-2023;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2021.

Visti:

- il D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R.15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- l'art. 59 del vigente Statuto Comunale;
- gli artt. 107 e 163 del D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

DETERMINA

1) di approvare, per le motivazioni descritte in premessa e che si intendono qui integralmente richiamate, l'allegato schema di convenzione, (ALLEGATO A) quale parte integrante del presente provvedimento dirigenziale, per la cessione gratuita al patrimonio del Comune di Reggio Emilia delle aree di sedime e delle relative opere di urbanizzazione primarie poste in Loc. Pieve Modolena, via Plauto, censite al catasto del Comune di Reggio Emilia al foglio 103, mappali 897, sub 4 – 946 – 1094 – 1098, da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della società Azzurra Costruzioni s.r.l. con sede in Reggio Emilia, Via Plauto n.1/A, P. IVA 01846880357, nonché per la costituzione di servitù di uso pubblico per le reti di scarico acque nere che insistono su aree private censite al catasto del Comune di Reggio Emilia al fg. 103 mapp.1107 e 1108 sub 1 di proprietà della parrocchia di San Michele Arcangelo, con sede in Reggio Emilia, via Gian Maria Ferraroni, n° 3 C.F. 91013680359;

2) di dare atto pertanto che, in sede di stipula, interverrà anche la parrocchia di San Michele Arcangelo, per mezzo del legale rappresentante pro tempore, per la necessaria costituzione di servitù di uso pubblico per il condotto fognario che insiste su aree private, censite al fg. 103 mapp. 1107 e 1108 sub 1 di proprietà della Parrocchia di San Michele Arcangelo a Pieve Modolena, in favore del Comune di Reggio Emilia, al fine di permetterne la manutenzione o quant'altro occorrer possa ad IRETI S.P.A, per quanto riguarda le aree del Piano Particolareggiato cedute gratuitamente al Comune di Reggio Emilia.

3) Di dare altresì 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 approvare tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento.

4) Di dare inoltre atto che, dopo il perfezionamento della presente cessione, potrà essere svincolata la fidejussione a suo tempo prestata dai soggetti attuatori a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, come previsto dall'art. 15 dalla convenzione urbanistica attuativa del PP Ti 2-3 stipulata fra le parti in data 2.10.2003 a ministero Notaio dr. Antonino Vacirca Rep. n. 19339 Racc. 7877.

5) Di trasmettere copia dell'atto notarile stipulato, completo degli estremi di repertorio/raccolta, registrazione e trascrizione, al Servizio Patrimonio nonché agli altri Servizi Comunali 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 URBANA**

