

Proponente: 66.A
Proposta: 2021/258

del 23/04/2021



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 420

del 27/04/2021

RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON CCFS IMMOBILIARE SPA PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE FUORI DAL COMPARTO PUA 6 IN LOCALITA' MANCASALE E RELATIVE OPERAZIONI CONTABILI.

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 deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 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 così come successivamente integrati e modificati, entrati in vigore il 25/05/2011 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77;
- 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.
- nella zona nord della città, a poca distanza sia dal Casello autostradale sia dalla stazione mediopadana AV, il PSC (elaborato P6) ha individuato un ambito produttivo di rilievo sovracomunale denominato Parco Industriale di Mancasale rientrante altresì tra gli ambiti urbani consolidati *di riqualificazione produttivi_AR 19* , che è la principale area produttiva della Provincia di Reggio Emilia;
- il PSC 2011 ha delineato per questo ambito le azioni verso cui orientare la riqualificazione rivolte in particolare a: migliorare le condizioni di accessibilità per merci e persone, potenziare i servizi di trasporto pubblico locale, qualificare i servizi alle imprese e ai lavoratori, migliorare l'immagine complessiva degli insediamenti in termini di riordino urbanistico-edilizio, qualità architettonica, mitigazione paesaggistica, migliorare la qualità ecologica del contesto e dell'insediamento e attivare una gestione integrata del ciclo idrico;
- a tal fine in data 02.12.2014 con delibera di Giunta Comunale ID 233 è stato approvato apposito Protocollo di Intesa tra il Comune di Reggio Emilia, Unindustria, Cna, Legacoop, Confcooperative, Confartigianato, Confesercenti, Confcommercio, Camera Di Commercio, Iren Ambiente per la definizione e promozione di un sistema di azioni e progetti finalizzati alla rigenerazione dell'area Produttiva di Mancasale;

Premesso inoltre che:

- in data 22/12/2018 la Giunta Comunale con Delibera ID n. 250 ha approvato il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata a funzione produttiva denominato PUA 6 posto a Mancasale;

- la relativa convenzione urbanistica è stata sottoscritta tra il Comune di Reggio Emilia e i diversi soggetti attuatori del piano in data 31.03.2016 con atto a ministero Notaio dr. Antonio Caranci (rep. n. 46272 – raccolta n. 15324);
- il piano urbanistico si articola in cinque stralci autonomi e funzionali, così come meglio specificato nell'elaborato E9 bis allegato al PUA secondo la seguente programmazione: Stralcio funzionale 4, Stralcio Funzionale 1, Stralcio Funzionale 5, Stralcio Funzionale 3, Stralcio Funzionale 2;
- in data 24/12/2020 è stato determinato il rilascio ai seguenti soggetti attuatori del PUA: CCFS IMMOBILIARE SPA, ENGECO S.R.L e TRAPS S.R.L., del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dello stralcio attuativo SF2 del piano in argomento, in atti al PG n. 163838/2020 le cui opere sono in corso di esecuzione;
- in data 24/12/2020 è stato determinato a favore di CCFS IMMOBILIARE S.P.A il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di un edificio ad uso magazzino nell'ambito della Unita Attuativa _UA2.1, Lotto 1 in atti al PG n. 164673 comportante un contributo di costruzione pari a complessivi € 40.826,04 di cui € 11.262,62 quale contributo per il disinquinamento, quanto a € 12.670,04 quale contributo per la sistemazione dei luoghi e quanto a € 16.893,38 per oneri di urbanizzazione secondaria e per il quale CCF IMMOBILIARE ha già corrisposto la prima rata di € 12.247,81 ai fini del ritiro del titolo abilitativo;
- in data 11.02.2021 CCFS IMMOBILIARE S.P.A ha presentato altre due richieste di Permesso di Costruire per la realizzazione degli edifici nell'ambito della Unita attuativa _UA1.1, lotto 1 e UA2.2, comportanti un contributo di costruzione complessivo di € 378.772,79 così suddiviso:
 - il permesso di costruire PG n. 40273 relativo all'edificio da realizzarsi sulla UA2.2 il cui contributo di costruzione è stato quantificato come da prospetto riepilogativo allegato all'istanza di Pdc in complessivi € 182.803,01=, di cui € 75.642,62 per oneri di urbanizzazione secondaria e € 107.160,39 per contributi D e S;
 - il permesso di costruire PG n. 38758 relativo all'edificio da realizzarsi sulla UA1.1 LOTTO 1, il cui contributo di costruzione è stato quantificato come a prospetto riepilogativo allegato all'istanza di Pdc, in complessivi € 95.969,78=, di cui € 81.090,94 per oneri di urbanizzazione secondaria e € 14.878,84 per contributi D e S;

Rilevato che:

- CCFS IMMOBILIARE SPA, con SCIA di variante al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sopracitato, acquisita agli atti comunali al PG.n. 78728 del 01.04.2021, ha proposto al Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art.16 commi 1, 2, 2 e 2 bis DPR n. 380/2001, di realizzare opere fuori comparto, funzionali al PUA 6 e all'ambito di riqualificazione della viabilità del parco innovazione Mancasale, in compensazione delle somme dovute per il rilascio dei suddetti permessi di costruire per un importo di € 384.920,71= al netto dell'IVA e ogni altro onere e contributo;
- tale SCIA i cui elaborati sono stati poi integrati in data 08.04.2021, rappresenta infatti il progetto esecutivo delle opere fuori comparto ed è costituita dai seguenti elaborati:

TAV.A12 OPERE FUORI COMPARTO - Inquadramento urbanistico;

- TAV.A13.1 OPERE FUORI COMPARTO - VIA CALVI DI COENZO_Rilievo stato di fatto;

- TAV.A13.2 OPERE FUORI COMPARTO - VIA CALVI DI COENZO_Planimetria generale stato di progetto;

- TAV.A13.3 OPERE FUORI COMPARTO - VIA CALVI DI COENZO_Planimetria con indicazione delle varianti e delle opere da eseguire;

- TAV.A13.4 OPERE FUORI COMPARTO - VIA CALVI DI COENZO_Planimetria generale con segnaletica orizzontale e verticale;

- TAV.A13.5 OPERE FUORI COMPARTO - VIA CALVI DI COENZO_Dettagli costruttivi;

- TAV.A13.6 OPERE FUORI COMPARTO - VIA CALVI DI COENZO_Planimetria del verde e impianto di irrigazione;

- TAV.A13.7 OPERE FUORI COMPARTO - VIA CALVI DI COENZO_Planimetria generale con allaccio alla rete acque bianche esistente delle caditoie in progetto;

- TAV.A13.8 OPERE FUORI COMPARTO - VIA CALVI DI COENZO_Planimetria con rete pubblica illuminazione;

- TAV.A14.1 OPERE FUORI COMPARTO - ROTATORIA VIA BOVIO / VIA GRAMSCI_Rilievo stato di fatto;

- TAV.A14.2 OPERE FUORI COMPARTO - ROTATORIA VIA BOVIO / VIA GRAMSCI_Planimetria generale stato di progetto;

- TAV.A14.3 OPERE FUORI COMPARTO - ROTATORIA VIA BOVIO / VIA GRAMSCI_Planimetria generale con segnaletica orizzontale e verticale;

- TAV.A14.4 OPERE FUORI COMPARTO - ROTATORIA VIA BOVIO / VIA GRAMSCI_Dettagli costruttivi;

- TAV.A15 OPERE FUORI COMPARTO - VIA LUCIANO LAMA_Planimetria generale.

- REL.R5 OPERE FUORI COMPARTO - Relazione tecnico-illustrativa generale;

- REL.R6 OPERE FUORI COMPARTO - Computo metrico estimativo;

- REL.R7 OPERE FUORI COMPARTO - Elenco prezzi Unitari.

- REL.R8 OPERE FUORI COMPARTO – Quadro economico.

- SCHEMA DI CONVENZIONE

Dato atto che:

- le aree su cui devono essere realizzate le opere di riqualificazione sono classificate dal vigente RUE come indicato all'interno dell'elaborato TAV.A12 allegato alla SCIA di variante e sono tutte di proprietà dell'Amministrazione comunale.

- in data 08.04.2021 è stata inviata comunicazione di avvio del procedimento ai controinteressati con atto PG.n. 83078;

- in data 01.04.2021 il geom. Luca Cingi, responsabile UOC gestione attività sul territorio _ambito 1 del servizio Rigenerazione Urbana, ha trasmesso la suddetta SCIA al Servizio Cura della Città per acquisire il parere in ordine alle opere fuori comparto e alla congruità del computo metrico estimativo sul costo delle stesse;

- in data 12.04.2021 il Servizio Cura della Città ha espresso il seguente parere favorevole in atti al PG.n. 84643 allegato al fascicolo della SCIA :*" relativamente ala realizzazione di interventi di riqualificazione della viabilità dell'area produttiva di Mancasale, in particolare tali interventi concordati con l'amministrazione, prevedono sostanzialmente:*

- in via Calvi di Coenzo:

la realizzazione di un nuovo percorso ciclopeditonale a sud di Via Calvi di Coenzo;

- il rifacimento del manto stradale di Via Calvi di Coenzo e del pedonale posto in fregio alle aziende , con l'apposizione di adeguata segnaletica verticale e orizzontale;

- la realizzazione di nuovi cordoni stradali in sostituzione a quelli esistenti,

- la messa a dimora di nuove alberature sulla ciclabile in progetto con la realizzazione di impianto di irrigazione delle aiuole sistemate a verde

- la riqualificazione dell'impianto di illuminazione;

- la razionalizzazione degli accessi ai parcheggi sul lato sud e l'inserimento di isole spartitraffico;

- la creazione di attraversamenti pedonali con zone rialzate di sosta in sicurezza;

per la rotatoria posta all'intersezione tra Via Bovio e Via Gramsci:

- il rifacimento del tappetino d'usura nelle zone di raccordo

- la realizzazione di nuovi cordoni stradali in sostituzione a quelli esistenti con sistemazione della banchina in direzione sud/nord;

- la colorazione delle isole centrali e spartitraffico

- l'allungamento dell'isola spartitraffico con direzione di percorrenza nord/sud

per Via Luciano Lama:

- il rifacimento del tappetino d'usura con precedente fresatura di circa 5 cm

- il rifacimento della segnaletica orizzontale

Considerato che:

- dagli elaborati allegati alla SCIA e precisamente:

REL.R6 OPERE FUORI COMPARTO - Computo metrico estimativo;

- REL.R7 OPERE FUORI COMPARTO - Elenco prezzi Unitari.

- REL.R8 OPERE FUORI COMPARTO – Quadro economico.

Si rileva che il costo complessivo delle suddette opere di riqualificazione e dei costi della sicurezza ammonta a € 384.920,71= oltre a IVA, spese tecniche e Inarcassa pari a € 34.350,00= per un totale di € 419.270,71. Le spese di progettazione e del procedimento di gara sono a totale carico della stazione appaltante e quindi non sono scomutate dagli oneri di urbanizzazione.

- in data 12.04.2021 il responsabile UOC Gestione attività sul territorio _ambito 1, visto il parere favorevole del Servizio Cura della Città, nel referto allegato alla SCIA sopracitata ha verificato il calcolo del contributo di costruzione allegando i prospetti del calcolo oneri U2 - D - S allegati ai relativi permessi di costruire presentati in data 11/02/2021 ai PG n. 40273 relativo all'edificio di cui alla UA2.2, e PG n. 38758 relativo all'edificio di cui alla UA1.1 LOTTO 1, ritenendoli correttamente determinati in riferimento alla Deliberazione del Consiglio Comunale ID n. 75/2019 e suoi allegati riguardante il contributo di costruzione;

Dato atto che:

- il contributo di costruzione che CCFS IMMOBILIARE SPA deve complessivamente corrispondere per i tre titoli edilizi citati in premessa ammonta a € 419.598,67 di cui € 12.247,81 già corrisposti con il ritiro del PDC in atti al PG.N. 164673/2020;
- detratta tale rata, l'ammontare residuo del contributo di costruzione dovuto da CCFS per tutti i titoli edilizi sopracitati e che godranno dello scomputo delle somme corrispondenti alle opere da eseguirsi come da CME, ammonta € 407.348,86;

Rilevato che:

- il computo metrico estimativo delle opere da realizzarsi fuori comparto è pari a € 384.920,71, il soggetto attuatore entro 15 giorni dalla stipula della convenzione che disciplina la realizzazione delle opere fuori comparto, verserà al Comune la somma di € 22.430,31 quale saldo finale del contributo di costruzione dovuto per i titoli edilizi PG.nn. 164673/2020, 8758/2020 e 40273/2020.

Dato atto infine che:

- il soggetto attuatore a garanzia della realizzazione delle opere di riqualificazione previste in convenzione presterà apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa dell'importo totale di € 384.921,00.

- in merito alla documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e s.M., in data 31.03.2021 con nota PG.n. 77827 la Prefettura di Reggio Emilia ha comunicato che nei confronti di CCFS IMMOBILIARE SPA non sussistono le cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del D. Lgs. 6 settembre 2011 n. 159, nonché tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi della predetta ditta ai sensi dell'art. 84, comma 3, del citato decreto. La nota prefettizia conclude affermando che Tenuto conto che la presente certificazione antimafia ha una validità di dodici mesi dalla data di acquisizione, salvo che non ricorrano variazioni all'assetto societario o gestionale, si rammenta che è fatto obbligo al rappresentante legale dell'impresa, ai sensi del comma 3 art. 86 del D.Lgvo. n. 159/2011 e ss.mm, di trasmettere al Prefetto, nel termine di trenta giorni, copia degli atti dai quali risulta l'intervenuta modificazione relativamente ai soggetti destinatari di verifiche antimafia di cui all'articolo 85.

Valutato che:

- ai fini della riqualificazione dell'area produttiva di Mancasale e della migliore funzionalità del comparto PUA 6, sia opportuno procedersi all'approvazione di uno schema di convenzione per disciplinare la realizzazione delle opere fuori comparto da parte di CCFS Immobiliare spa ritenendo che tale progetto concorra alla riqualificazione del Parco Innovazione di Mancasale nel suo complesso.

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 08/04/2021 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2021 - 2023 e la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione); e tra gli allegati è stato altresì approvato il Piano Triennale dei lavori pubblici PTll.pp. 2021-2023 ed il prospetto altri investimenti contenente gli investimenti non ricompresi per legge nel PtlI.pp;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 16/04/2021 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione risorse finanziarie 2021/23 per macro obiettivi e allegati.
- nel Piano Esecutivo di gestione del 2020 all'arch.Elisa Iori, dirigente del servizio Rigenerazione Urbana, è stato affidato il PD- 6121 nonché il capitolo 9723 entrata figurativa oneri a scomputo per realizzazione opere pubbliche;
- la presente determinazione, a parere della Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana Arch. Elisa Iori, necessita di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000 in quanto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente poiché vengono realizzate opere di urbanizzazione fuori comparto a scomputo oneri da accertare sul capitolo di entrata sopracitato per poi rendicontare alla fine dei lavori e al momento della presa in carico

Richiamato infine l'atto P.G. n. 205694 del 10.12.2020, 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. 267/2000, ha conferito all'arch.Elisa Iori l'incarico della responsabilità di direzione del Servizio Rigenerazione Urbana con decorrenza dal 14.12.2020 fino alla scadenza del mandato del Sindaco.

Atteso infine 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 e che lo stesso non comporta impegno di spesa;
- in relazione al contenuto del presente provvedimento, sono state attuate in via preventiva le misure previste dall'aggiornamento PTPC 2021-2023 del Comune di Reggio Emilia (approvato con deliberazione di Giunta n. 52 del 25 marzo 2021 Gennaio 2018).

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"
- ;il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., il DPR 207/2010 per gli articoli ancora in vigore, il D.M. 49/2018 e le linee guida ANAC;
- l'art. 59 del vigente Statuto Comunale;
- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

DETERMINA

1) di approvare il seguente schema di convenzione per la realizzazione di opere fuori comparto funzionali al PUA 6 e all'ambito di riqualificazione del Parco industriale Mancasale, da approvarsi tra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia e il legale rappresentante di CCFS IMMOBILIARE SPA con sede in Reggio nell'Emilia, via Meuccio Ruini 74/d, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal n. 01592520363 di iscrizione, P.IVA: 04171050372, nonché dal n. 242088 del R.E.A;

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

3) di accertare l'entrata di € 384.920,71 al Titolo 4.05.04.99.999_ codice del piano dei conti integrato del Bilancio 2021 – 2023, annualità 2021, al capitolo che nel PEG 2021 verrà iscritto in sede corrispondente al capitolo 9723 del PEG 2020 denominato “ENTRATA FIGURATIVA ONERI A SCOMPUTO PER REALIZZ. OPERE PUBBLICHE”, codice prodotto-progetto PD_6123 , centro di costo 0194 e di aggiornare in occasione della prima variazione al bilancio 2021-2023 anche il PTII.pp. 2021-2023 al fine di ricomprenservi tali opere;

4) di impegnare la somma di € 384.920,71 al titolo 2.02.01.09.012 _ codice del piano dei conti integrato del Bilancio 2021/2023 annualità 2021, al capitolo 40009/1 denominato: “ACQUISIZIONE OPERE A SCOMPUTO ONERI URBANIZZAZIONE NELL'AMBITO CONVENZIONI URBANISTICHE”, codice prodotto: PD_6123, centro di costo 0194;

5) di accertare l'entrata di € 22.430,31 quale saldo finale del contributo di costruzione dovuto per i titoli edilizi PG.nn. 164673/2020, 8758/2020 e 40273/2020 al Titolo 4.05.01.01.001 _ codice del piano dei conti integrato del Bilancio 2021 – 2023, annualità 2021, al capitolo che nel PEG 2021 verrà iscritto in sede corrispondente al capitolo 9720/1 del PEG 2020 denominato : “*proventi delle concessioni per oneri di urbanizzazioni e costo di costruzione*” codice prodotto: PD_6602, centro di costo 0194;

6) di autorizzare il Servizio Finanziario ad emettere reversali d'incasso e corrispondenti mandati per gli importi sopra descritti;

7) di trasmettere copia dell'atto notarile stipulato, completo degli estremi di repertorio/raccolta, registrazione e trascrizione, ai servizi interni del Comune per successivi adempimenti di competenza ed in particolare alla UOC Gestione attività sul territorio _ambito 1 del servizio Rigenerazione e al Servizio Cura della Città per acquisire il Codice Unico di progetto (CUP) e l'aggiornamento del PTII.pp. 2021-2023;

8) dato atto che non sussistono in capo alla sottoscritta dirigente situazioni di conflitto d'interesse nell'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 6bis della Legge n. 241/1990;