

**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2021/637**

**del 21/09/2021**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1562**

**del 28/09/2021**

**RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DELLE AREE DI SEDIME E DELLE RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E VERDE PUBBLICO, POSTE IN LOC.CANALI , VIA TASSONI IN ATTUAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E PREVISTO NEL POC QUALE AUC3-1 DA ATTUARSI TRAMITE PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO PER INTERVENTO EDILIZIO.

## LA DIRIGENTE

### **Premesso 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;

- il POC ha programmato nell'elaborato Schede norma degli interventi PO 4.1. l'attuazione di un ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale denominato AUC 3-1 con scheda speciale n.5 di cui all'art.4.2.3. delle norme del Rue allora vigente prevedendo la cessione gratuita a favore del Comune di aree per attrezzature e spazi collettivi di mq. 4797 da attuarsi con intervento edilizio diretto e con convenzione e/ atto unilaterale d'obbligo per la cessione gratuita dell'area sopraindicata;

- 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.

### **Considerato che:**

- con istanza in data 18/11/2016, in atti al P.G. n. 85149 la ditta IMMOBILIARE 2001 SRL con sede a Villa Minozzo Via F.lli Cervi 8 P.IVA. 01934810357, rappresentata dal sig. Coloretti Pietro Franco, ha richiesto l'approvazione di un permesso di costruire per opere di urbanizzazione al servizio di nuovo intervento residenziale in località Canali, Via Tassoni su area allora censita al catasto terreni al foglio 236 mappale 1012;

- in data 06.03.2017 la summenzionata ditta, unitamente al proprietario del terreno sig. Corbara Federico hanno sottoscritto atto unilaterale d'*obbligo* certificato nelle firme dal Notaio Dott.sa Raffaella Ferretti, e registrato a Reggio Emilia il 14.03.2017 al n. 3637 serie 1T., con il quale si sono obbligati, per loro ed i loro aventi causa, nei confronti del Comune di Reggio Emilia a:

- realizzare le opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 1 dell'atto sopracitato;

- cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le aree per attrezzature e spazi collettivi per complessivi mq.4797 e come rappresentati nella Tav.P 01 del progetto edilizio PG.n. 85149/2016 da perfezionarsi dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione realizzate con parere favorevole dei competenti uffici comunali e previo frazionamento dell'area medesima (mapp.1741);
- il progetto in argomento è stato istruito anche da IRETI SPA che ha espresso il proprio parere con prescrizioni in data 03.02.2017 allegato al fascicolo edilizio PG.n. 85149/2016;
- il permesso di costruire è stato rilasciato dalla dirigente del servizio Rigenerazione Urbana alla ditta IMMOBILIARE 2001 SRL DI COLORETTI PIETRO FRANCO, in data 30.03.2017 previo parere favorevole della UOC Ambito 2 che di seguito si riporta: *“Trattasi della richiesta del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria poste all'interno della scheda POC AUC3-1 in Via Tassoni , in località canali. L'intervento edilizio proposto è disciplinato dalla scheda speciale n.5 di cui al comma 6 dell'art.4.2.3. delle NA del RUE ... omissis... Richiamato il parere favorevole a condizioni espresso in data 18.01.2017 dal Servizio Reti e Infrastrutture, richiamato altresì il parere espresso in data 29.03.2017 dal Servizio Pianificazione in ordine agli aspetti di sostenibilità ambientale previsti nella scheda POC AUC3-1- con relative motivazioni , verificato che il progetto non contrasta con le prescrizioni di cui alla , si ritiene il progetto in esame accoglibile alle condizioni riportate”*;

**Dato atto che** a garanzia dell'esatto adempimento di quanto previsto nel sopracitato permesso di costruire e come richiesto dall'art.7 dell'atto d'obbligo sopracitato è stata rilasciata polizza assicurativa n. 67291001623 di € 78.817,90= da parte della TUA ASSICURAZIONI;

**Considerato che:**

- in data 13/06/2017 è stato comunicato l'inizio dei lavori da parte della ditta IMMOBILIARE 2001 SRL con nota PG.n. 57758/2017;
- in data 31.03.2020 è pervenuta la comunicazione PG.n. 67849 di proroga della fine dei lavori a causa dell'epidemia COVID 19 ex DL. n.76/2020;

**Rilevato che:**

- in data 09/07/2020 è stata comunicata la fine dei lavori e in data 08/09/2020 con istanza P.G. n. 141891 , la ditta IMMOBILIARE 2001 SRL ha presentato richiesta di collaudo precisando che il collaudo e la relazione per lavori ultimati erano stati inviati con precedente pec in atti al PG.n. 19942/2020;
- con referto del 08/09/2020 in calce all'atto PG.n. 141891/2020 il competente servizio Cura della città esaminata la richiesta e visti gli elaborati di progetto emanava un parere con prescrizioni da ottemperarsi da parte della ditta dichiarando tuttavia che le opere erano funzionali;
- in data 26.05.2021 con nuovo referto PG.n. 129262 in calce all'atto PG.n. 141891/2020 il competente servizio Cura della città, vista la relazione di collaudo, gli esiti del sopralluogo eseguito in data 25.05.2021, la consegna della documentazione “as built” , ha riscontrato che tutti le precedenti prescrizioni sono state evase e che per quanto riguarda le opere stradali e fognarie , le opere a verde pubblico e impianti tecnologici sono confronti per dimensioni e tipologia dei materiali al progetto autorizzato rilasciando dunque parere

favorevole al collaudo, rimandando il fascicolo al servizio Rigenerazione Urbana per l'acquisizione gratuita dell'area di cui al foglio 236 mappale 1943 e asservire all'uso pubblico parte della strada ed i parcheggi di tipo P2 individuati al mappale 1911 ora mappale 1950;

Visto infine il parere datata 08.06.2021 della UOC ambito 1 , geom. Luca Cingi di procedere all'acquisizione gratuita e alla costituzione delle servitù delle aeree sopraccitate.

**Valutato inoltre che:**

- in relazione agli obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico di cui alla scheda POC , gli interventi edilizi realizzati garantiscono l'impatto "zero" in termini di emissioni di Co2;
- come risulta dalla relazione di accompagnamento alla richiesta di integrazioni del 06.08.2019 inerente il permesso di costruire PG.n. 139812/2019 a firma del progettista arch. Adelmo Bertani, il bilancio energetico attestante l'impatto "zero" in considerazione delle reali scelte impiantistiche ed edilizie e delle mitigazioni attuati è dimostrato attraverso la documentazione inerente la legge n.10/1991: "*Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*", allegata al PDC dell'edificio in atti al PG.n. 139830/2019. Sono stati infatti realizzati sia gli impianti termici in PdsC nel condominio che nelle villette abbinata comprensivi di 2 kwp di fotovoltaico per ogni villetta abbinata e gli edifici residenziali risultano essere tutti in classe A4.

Visto infine il frazionamento tipo n.44234/2021 del 23.08.2021 con il quale si è proceduto a frazionare le aree da acquisire gratuitamente al demanio, relativamente alla strada di penetrazione al comparto edificatorio e relativi parcheggi di cui ai mappali 1963 (di mq. 741) e 1964 (di mq.804) e al patrimonio indisponibile del Comune di cui al mappale 1962 di mq. mq.3252 destinato dal RUE vigente ad attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 16<sup>a</sup> del capo III del vigente Regolamento Urbanistico e attualmente destinato a verde pubblico,

**Ritenuto** pertanto sia opportuno procedere, mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia e la società IMMOBILIARE 2001 SRL.:

- all'acquisizione gratuita delle aree di sedime e delle relative opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico censite al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 236 mappale 1962 , 1963 e 1964;
- a costituire servitù di uso pubblico sull'area, destinata a parcheggi ed area di manovra, censita al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 236 mappale 1950 di proprietà anche dei sigg. Filippi Giulia e Panzieri Ludovico.

**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.e che lo stesso non è sottoposto al visto di regolarità contabile in quanto “non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente”.

**Dato atto infine che:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 dell'8.4.2021 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2021 - 2023 e la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 16.4.2021 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione risorse finanziarie 2021-2023 per macro obiettivi e allegati.

**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 delle aree di sedime e delle relative opere di urbanizzazione primaria e per la costituzione di servitù di uso pubblico sull'area, destinata a parcheggi ed area di manovra, come in premessa identificate, da stipularsi fra i proprietari delle aree suddette: IMMOBILIARE 2001 SRL con sede a Villa Minozzo, Via F.lli Cervi 8 P.IVA. 01934810357 e i sigg. Filippi Giulia e Panzieri Ludovico ed il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia, conseguente al permesso di costruire per opere di urbanizzazione al servizio di nuovo intervento residenziale in località Canali, Via Tassoni.

**2)** 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.

**3)** Di dare inoltre atto che, dopo il perfezionamento della presente cessione e costituzione di servitù di uso pubblico, verrà svincolata la fideiussione a suo tempo prestata dal soggetto attuatore a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio degli interventi residenziali da realizzarsi sull'area edificabile.

**4)** Di trasmettere copia dell'atto notarile stipulato, completo degli estremi di repertorio/raccolta, registrazione e trascrizione, al Servizio Patrimonio del Comune nonché agli altri Servizi Comunali interessati per i successivi adempimenti di competenza.

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