

Proponente: 66.A
Proposta: 2022/82
del 14/02/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 297
del 23/02/2022

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON CCFS IMMOBILIARE S.P.A. PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE FUORI DAL COMPARTO PUA 6 IN LOCALITÀ MANCASALE.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

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 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.
- 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 2.12.2014 con delibera di Giunta Comunale ID. n. 233 è stato approvato apposito Protocollo di Intesa tra il Comune di Reggio Emilia e 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 31.3.2016 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 26.8.2021 CCFS IMMOBILIARE S.P.A. ha presentato richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di un edificio della UA2.1 LOTTO 2, in atti al P.G. n. 187547 il cui rilascio comporta il pagamento del contributo di costruzione per usi direzionali U2/1 e di oneri di urbanizzazione usi U16-U1-U3.2 e prevede il versamento di complessivi € 109.777,20, quanto ad € 48.678,98 per oneri di urbanizzazione secondaria e quanto ad € 61.098,22 quale contributo di costruzione per usi direzionali U2/1.

Rilevato che:

- CCFS IMMOBILIARE S.P.A., con SCIA per opere di urbanizzazione fuori comparto a compensazione degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per l'intervento relativo alla UA2.1 -Lotto 2 - riqualificazione via Bovio, acquisita agli atti comunali al P.G. n. 260012 del 20.12.2021, integrata con P.G. n. 16135 del 18.1.2022 e con P.G. n. 19268 del 24.1.2022,

ha proposto al Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 16 commi 1, 2, 2 e 2 bis del 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 del suddetto permesso di costruire per un importo complessivo di € 110.536,96, al netto dell'IVA e ogni altro onere e contributo;

- tale SCIA rappresenta infatti il progetto esecutivo delle opere fuori comparto ed è costituita dai seguenti elaborati:

1. tav. 01 stato di fatto
2. tav. 02 interventi edilizi
3. tav. 03 progetto
4. tav. 04 giallo/rosso - demolizione/ricostruzione
5. tav. 05 sezione stradale
6. tav. 06 rete pubblica illuminazione
7. relazione fotografica
8. relazione tecnica
9. computo metrico estimativo lavorazioni via Bovio
10. Documentazione impiantistica

Dato atto che:

- le aree su cui devono essere realizzate le opere di riqualificazione sono tutte di proprietà dell'Amministrazione Comunale;

- in data 10.12.2021 la geom. Patrizia Franceschini, responsabile UOC gestione attività sul territorio _ambito 2 del servizio Rigenerazione Urbana, ha trasmesso la suddetta SCIA al Servizio Progettazioni complesse Reti e Infrastrutture per acquisire il parere in ordine alle opere fuori comparto e alla congruità del computo metrico estimativo sul costo delle stesse;

- in data 19.1.2022 il Servizio Progettazioni complesse Reti e Infrastrutture ha espresso il seguente parere favorevole in atti al P.G. n. 16529 allegato al fascicolo della SCIA: *"interventi concordati con l'Amministrazione:*

• *su Via Bovio si prevede il rifacimento dei marciapiedi con demolizioni di quelli esistenti, il marciapiede sul lato nord verrà portato da 1.20 a 1.50 con rifacimento totale delle parti mancanti e si prevede la posa di cordolo cementizio e il massetto in calcestruzzo con armatura in rete elettrosaldata ed il manto di usura in conglomerato bituminoso di 3 cm.*

Verrà rifatto tutto il manto di usura della strada con riposizionamento di caditoie e pozzetti in quota, sarà rifatta la segnaletica orizzontale su tutta la via e verranno sostituiti i pali di illuminazione.

• *sui varchi di accesso all'area industriale di Mancasale (via Lama, Rotonda uscita casello A1 - corsia ingresso, Corsia in ingresso alla stazione AV, via Petrella, via Majorana, via Di Vittorio, via Bovio, via Botticelli, via SS. Grisante e Daria e via Ferrari) si prevedono interventi di riparazione e manutenzione degli impianti esistenti."*

- in data 7.2.2022 è stata inviata comunicazione di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 7 e segg. della Legge 241/1990 e s.m. ed i. ai contro interessati con atto P.G. n. 29290;

Considerato altresì che:

- dagli elaborati allegati alla SCIA e precisamente:

- computo metrico estimativo_lavorazioni via Bovio in atti al PG.n. 260012/2021
- computo metrico estimativo_integrazione in atti al PG.n. 16135/2022

si rileva che il costo complessivo delle suddette opere di riqualificazione ammonta a € 110.536,96, senza quantificare nel CMA l'IVA;

- in data 4.2.2022 la responsabile UOC Gestione attività sul territorio _ambito 2, visto il parere favorevole del Servizio Progettazioni complesse Reti e Infrastrutture, nel referto allegato alla SCIA sopracitata ed alla richiesta di cui al PG 19268/2022 ha ribadito che: *"Trattasi di SCIA per opere di riqualificazione della viabilità esistente nella zona industriale di*

Mancasale poste fuori comparto del PUA 6 ma ad esso funzionali a compensazione delle somme dovute per il rilascio PDC presentato in data 26.08.2021 in atti al PG 187547/21 da parte della ditta CCFS SPA per la nuova costruzione di un fabbricato artigianale su area posta in via Napoli all'interno del PUA 6 Lotto 2 UA2.1; che il Contributo di Costruzione dovuto per l'intervento di che trattasi è stato quantificato dal tecnico progettista Arch. Ugo Bonacini in Euro 109.777,20 così suddiviso:

Euro 48.678,98 a titolo di U2

Euro 61.098,22 a titolo di Costo di costruzione; che alla presente SCIA è allegato un CMA per un un importo lavori pari a Euro 84.632,96; che in data 18.01.2022 con atto PG 16135.22 è stata integrata la documentazione della SCIA di cui sopra come richiesto con nota del 22.12.2021 PG 280440.21 allegando un nuovo CMA da cui all'importo di Euro 84.632,96 vengono aggiunti ulteriori lavori per interventi di riparazione dei varchi nell'area industriale di Mancasale per complessivi Euro 25.904,00; che la somma complessiva dei lavori previsti nella SCIA di che trattasi risultano pari a EURO 110.536,96 (senza quantificare nel CMA l'IVA)... omissis"

Dato atto che:

- il contributo di costruzione che CCFS IMMOBILIARE S.P.A. deve complessivamente corrispondere, per il titolo edilizio citato in premessa, a € 109.777,22 (Euro centonovemilasettecentosettantasettevirgolaventidue).

Rilevato che:

- il computo metrico estimativo delle opere da realizzarsi fuori comparto, come integrato, è pari complessivamente a € 110.536,96 (Euro centodiecimilacinquecentotrentaseivirgolanovantasei).

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 di pari importo e quindi per l'intero ammontare delle medesime, arrotondato ad € 110.537,00 (Euro centodiecimilacinquecentotrentasette//00).

- in merito alla documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e s.m., in data 2.2.2022 con rif. 23287 è stata richiesta informativa antimafia aggiornata, precisando peraltro che con nota P.G. n. 77827 del 31.3.2021 la Prefettura di Reggio Emilia ha comunicato che nei confronti di CCFS IMMOBILIARE S.P.A. non sussistono le cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011, 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 (31.3.2021), 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.Lgs. 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

S.P.A., 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 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 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, rinviando ad atto successivo l'approvazione del PEG e Piano delle performance, con la definizione puntuale di obiettivi ed indicatori;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 133 del 13.7.2021, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano delle Performance 2021-2023, il Piano Esecutivo di Gestione 2021 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000) e relativi allegati;
- con decreto del Ministro dell'Interno del 24.12.2021 è stato differito al 31.3.2022 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2022-2024 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 si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2022-2024 e dei relativi allegati;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2022;

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
- 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 ID. n. 52 del 25.3. 2021.

Visti:

- il D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. n. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., e le linee guida ANAC;
- l'art. 59 del vigente Statuto Comunale;
- gli art. 107 e 163 (così come modificato dal D.Lgs. 126/2014) del D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

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 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. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana;

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni descritte in premessa e che si intendono qui integralmente richiamate, l'allegato schema di convenzione, quale parte integrante dell'atto, 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 S.P.A. 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 approvate tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento;
3. di dare atto che, essendo attualmente l'Ente in esercizio provvisorio, poiché è stato differito, con decreto del Ministro dell'Interno del 24.12.2021, al 31.3.2022 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2022-2024 degli Enti Locali, si procederà, a seguito dell'approvazione del Bilancio, all'adeguamento delle poste contabili, accertando la relativa entrata ed impegnando la conseguente spesa ai rispettivi capitoli;
4. 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 2 del servizio Rigenerazione e al Servizio Progettazioni complesse Reti e Infrastrutture.

Si attesta 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.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA
Arch. Elisa Iori**