

Proponente: 66.A
Proposta: 2022/135

del 15/03/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 501

del 23/03/2022

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA COMUNE DI REGGIO EMILIA E L.C.C. COSTRUZIONI S.R.L. PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SU AREA DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVE OPERE (PARTE VIABILITÀ DI ACCESSO, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI P2) REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO POSTO A REGGIO EMILIA IN VIA COMPAGNONI.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- 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 divenuti efficaci a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77 del 25/05/2011;
- 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;
- a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 201 del 02/12/2019 recante: *"Avvio del Processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente alle disposizioni contenute nella Legge Regionale 21 dicembre 2017 N. 24 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del Territorio" e costituzione dell'Ufficio di Piano"* è stato avviato formalmente il nuovo processo di pianificazione (rispetto a quello previsto dalla L.R. n. 20/2000), prescritto dalla legge regionale medesima;
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 178 del 07/10/2021, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), a norma dell'articolo 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017, posta successivamente in deposito, ai fini delle osservazioni, dal 27/10/2021 al 28/01/2022;
- successivamente al termine del periodo di deposito, ai sensi degli artt. 45 e 46 della L.R. n. 24/2017, si è aperta la fase di decisione relativa alle osservazioni, che condurrà alla successiva adozione e approvazione del PUG;

Considerato che:

- la ditta L.C.C. COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Altamura (BA), via Cassano n. 114, partita IVA 05760200724, legale rappresentante Giuseppe Leone, è proprietaria di un immobile posto a Reggio Emilia in via Compagnoni, su area censita al catasto fabbricati al foglio 166, mappale 373, edificato, come intervento privato, nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "PRU Compagnoni Fenulli II – III – IV stralcio" (lotto B);
- con deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 38443 I.D. n. 298 del 18/12/2013 è stato approvato il pre – progetto di tale intervento privato, insieme allo schema di convenzione urbanistica per l'attuazione del lotto B;
- in data 19/02/2014 è stato rilasciato a L.C.C. COSTRUZIONI SRL, come sopra identificata, il permesso di costruire P.G. n. 39098/2013 relativo alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione per complessivi 16 alloggi nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica sopra citato, a seguito di istanza P.G. n. 39098 del 20/12/2013;
- in data 25/02/2014, con atto a ministero del notaio Luigi Zanichelli, rep. n. 112.848, racc. n. 31.964, è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del lotto B tra il Comune di Reggio Emilia e la società L.C.C. COSTRUZIONI s.r.l., che prevedeva all'art. 5 l'obbligo per la ditta stipulante di costituire servitù di uso pubblico,

a titolo gratuito, a favore del Comune di Reggio Emilia, sulle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria censite al foglio 166 mappale 373, meglio descritte al successivo art. 6 (parte della viabilità di accesso al lotto B, al fine di creare continuità con la viabilità pubblica di comparto, marciapiedi e parcheggi pubblici P2), obbligo già sancito nel permesso di costruire sopra citato;

Dato atto che:

- successivamente, con istanza P.G. n. 15958 del 17/02/2017, il legale rappresentante della società ha chiesto la proroga di 2 anni della fine lavori (al 19/02/2019) e con successiva istanza P.G. n. 30174 del 14/02/2019 un'ulteriore proroga di 6 mesi (al 19/08/2019);
- il 01/02/2019, con nota P.G. n. 17690, L.C.C. COSTRUZIONI s.r.l. ha comunicato il completamento delle opere di urbanizzazione e verde nel lotto B in data 30/01/2019, chiedendone il relativo collaudo e lo svincolo della fideiussione prestata per la realizzazione di tali opere;
- il 28/02/2020, con referto all'atto P.G. n. 17690/2019, il tecnico del Servizio Reti – Infrastrutture – Mobilità, geom. Angelo Fornaciari, ha affermato la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto di collaudo, a servizio dell'intervento privato denominato PRV – lotto B del PRU Compagnoni – Fenulli, ritenendo inoltre che esse fossero collaudabili e collaudate, ad eccezione delle fognature;
- infatti, come si legge nel referto, tali fognature per acque bianche e nere, poste a servizio dell'unico fabbricato, sono da considerarsi come un allacciamento privato dell'edificio medesimo, non facenti parte delle opere di urbanizzazione, essendo necessaria, per l'agibilità del fabbricato, apposita autorizzazione allo scarico e all'allacciamento alla pubblica fognatura;
- con P.G. n. 150614/2019, in data 09/08/2019, veniva presentata dal legale rappresentante della L.C.C. COSTRUZIONI s.r.l. Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (S.C.C.E.A.) relativamente al fabbricato, ma il tecnico istruttore del Servizio Rigenerazione urbana, geom. Paolo Pellati, riscontrando l'incompletezza della documentazione presentata, chiedeva un'integrazione documentale (nulla osta all'allaccio alla fognatura pubblica, collaudo delle opere di urbanizzazione, autorizzazione all'apertura del passo carraio) arrivando poi in data 25/06/2020 a chiudere il procedimento per il mancato invio dei documenti richiesti e a comunicare l'esito del collaudo delle opere di urbanizzazione, come sopra specificato;
- in data 18/12/2020, con istanza P.G. 216192/2020, la società in questione ribadiva la richiesta dello svincolo della fideiussione e il tecnico istruttore Antonella Forlè, con nota P.G. 3841 del 08/01/2021 rispondeva che lo svincolo era subordinato alla realizzazione delle opere fognarie, nonché alla costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree costituenti le opere di urbanizzazione;
- in data 11/10/2021 veniva presentata da L.C.C. COSTRUZIONI s.r.l. una nuova Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità;
- visto il referto del 03/03/2022 del tecnico istruttore arch. Antonella Forlè, riferito alla S.C.C.E.A. sopra indicata, con il quale si afferma che tale segnalazione è completa di tutti di tutti gli allegati/certificati previsti dalle norme vigenti (compresa l'autorizzazione all'allacciamento alla pubblica fognatura RE – 02182 del 12/04/2021), che le opere di urbanizzazione sono state collaudate e che la documentazione richiesta il 10/11/2021

per poter procedere alla costituzione di servitù sulla particella 373, sub 3, foglio 166 è stata integrata in data 16/11/2021 con P.G. n. 249483/21;

Ritenuto pertanto di procedere alla costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria censite al foglio 166, particella 373, sub 3 (parte della viabilità di accesso al fabbricato, al fine di creare continuità con la viabilità pubblica, marciapiedi e parcheggi pubblici P2);

Precisato infine che:

- 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);
- che 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;
- con Decreto del Ministero dell'interno del 24 dicembre 2021 è stato differito al 31/03/2022 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 successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2022;
- 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 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- 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

Dato atto che, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000, il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, con atto P.G. n. 205694 del 10/12/2020, ha conferito all'arch. Elisa Iori la qualifica di Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana fino al termine del proprio mandato;

DETERMINA

1. di approvare l'allegato schema di convenzione (Allegato A), quale parte integrante dell'atto, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e la ditta L.C.C. COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Altamura (BA), via Cassano n. 114, partita IVA 05760200724, per la costituzione di servitù di uso pubblico sull'area identificata al foglio 166, particella 373 sub 3 e sulle opere di urbanizzazione primaria (parte della viabilità di accesso al fabbricato, al fine di creare continuità con la viabilità pubblica, marciapiedi e parcheggi pubblici P2) ivi realizzate a servizio dell'intervento privato denominato PRV – lotto B del PRU Compagnoni – Fenulli, sito in via Compagnoni a Reggio Emilia;
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;
4. di procedere, una volta stipulata la convenzione di cui sopra, allo svincolo della fideiussione n. 2014/50/2292025 di € 24.158,00= prestata a favore del Comune di Reggio Emilia da Reale Mutua Assicurazioni a garanzia dell'adempimento degli oneri ed obblighi derivanti dalla convenzione e dal permesso di costruire citati in premessa.

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

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