

Proponente: 66.A
Proposta: 2022/184
del 13/04/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 634
del 13/04/2022

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ANNULLAMENTO DEL PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE RUAD. N.554 DEL 31.03.2022 E NUOVA APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA RIDISTRIBUZIONE DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA TRA IMMOBILI CONTIGUI APPARTENENTI AL MEDESIMO AMBITO OMOGENEO AI SENSI DEL CAPO B) ART.1 COMMA1 LETT. E) PUNTO 5 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (P2) IN VIA ANTONIO CUGINI.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Richiamata la propria determinazione dirigenziale RUAD n.554 del 31.03.2022 recante: “*Approvazione dello schema - tipo di convenzione per la redistribuzione della potenzialità edificatoria fra lotti contigui ai sensi del capo B) art.1 comma1 lett.e) punto 5 del Regolamento Edilizio e per la costituzione di servitù' di uso pubblico su area di urbanizzazione primaria (P2) in via A.Cugini*”;

Riscontrato che:

- in fase di stipula della suddetta convenzione prevista per il giorno 7 aprile 2022 , le parti T.P.e T.E. hanno dichiarato di avere modificato gli elaborati catastali riguardanti le particelle di loro proprietà a seguito dell' assenso formatosi in data 01.03.2022 sulle segnalazioni certificate di inizio attività a sanatoria e precisamente :

- sulla SCIA PG.n. 47437/2022 presentata dal sig. T.P. per la particella 785 con soppressione del sub 3 e creazione del sub 4 del foglio 216 (giusto frazionamento del 18.02.2022 pratica RE 0012272) riguardante la trasformazione in superficie utile di due locali (cantina e sottotetto);

- sulla SCIA PG.n.45948/2022 presentata da T.E., per la particella 784 con soppressione del sub 1 e creazione del sub 3 (giusto frazionamento del 18.02.2022 pratica RE 0012204), per la creazione di una cantina interrata;

Dato atto che:

- i dati catastali presenti nella determinazione dirigenziale RUAD n. 554 del 31.03.2022 e nell'allegato A) devono essere aggiornati a seguito dei titoli edilizi sopra assentiti con conseguente modifica dei dati progettuali descritti all'art. 3 della convenzione relativamente agli edifici di cui al lotto nord che comprendono anche le particelle 784-785 relativamente al conteggio della superficie edificata e della superficie complessiva rimanente dei due lotti posti a nord al fine di ridefinire l'effettivo stato legittimato dei medesimi lotti

Ritenuto pertanto necessario procedere all'annullamento in autotutela ai sensi dell'art. 21-nonies, comma 1[^], della Legge 241/1990 e smi, per le motivazioni di cui sopra, della propria determinazione RUAD n.554 del 31.03.2022 e alla contestuale riproposizione dell'atto come segue:

Premesso che:

- in data 13.02.2004 con istanza PG.n. 2925 le sig.re S.O e S.R. hanno ottenuto in data 31.07.2004 un permesso di costruire per la costruzione di n.4 ville unifamiliari tramite demolizione di edifici ex rurali esistenti in Via A.Cugini su area censita all'epoca, al foglio 216 mappali 584-585-586-587-657 su un lotto che l'allora PRG 2001 destinava a “*edifici residenziale con giardino*” ex art. 41 delle Norme di attuazione;

- in data 31.03.2004 è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica PG n. 6501 ex art.151 del Dl.490/99;
- a seguito di divisione con atto Notaio Corradi del 19/12/2005 (rep. 87014 racc n.vol.17176) i terreni nel frattempo frazionati nei mapp.754-755-756 venivano suddivisi tra le due proprietarie S.O e S.R. nel seguente modo:
 - quanto ai mappali mapp.-755-756 di mq 645,12 di su, alla sig.ra S.O.;
 - quanto al mappale 754 alla sig.ra S.R. con su 645,12;
- in pari data le summenzionate signore donavano le rispettive proprietà ai propri figli e precisamente : con atto notaio G. Corradi (rep.87015 racc. 17177) del 19/12/2005 S.O donava ai propri figli T.E.e T. P. i seguenti mappali : T.E. il mapp.755 e la quota di ¼ del mapp. 758, a T. P. il mappale 756 e ¼ del mappale 758;
- con atto notaio G. Corradi (rep.87016 racc. 17178) del 19/12/2005 S. R. donava al proprio figlio G.L.il mappale 754 e la quota di ½ del mappale 758;

Dato atto che:

- successivamente in data 11.05.2006 i sig. T. E.e P.e G. L.chiedevano il cambio di intestazione in atti al PG.n. 9481 ottenuto il 13.05.2006 del PDC in atti al PG.n. 2925/2004;
- in data 21.06.2006 il sig. T. E. ha chiesto poi l'agibilità parziale in atti al PG.n. 12794, per i fabbricati nn.1.2. ora insistenti sui mappali 785-784;
- in data 15.03.2007 con istanza PG.n. 4922 il sig. T. E. chiedeva il rinnovo parziale del PDC PG.n. 2925/2004 rinnovo rilasciato il 05.04.2007, ulteriormente rinnovato ai sensi dell'art. 12 della LR.31/2002, in data 23 marzo 2010 con permesso di costruire n. 4538/2010 di P.G. ;
- in data 11.03.2010 con istanza PG.N. 4538 il sig. T. E.chiedeva un ulteriore rinnovo parziale del PDC PG.n. 2925/2004 rinnovo rilasciato il 26.03.2010;
- in data 26 marzo 2013 il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato, il permesso di costruire n. 9653 di P.G. . in rinnovazione del sopra indicato permesso di costruire PG.n. 4538/2010;

Considerato inoltre che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 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 ;
- 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 e con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, è stata approvata la prima variante a tale strumento urbanistico, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104 del 06/05/2015;

- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 34 del 24/02/2020 è stata approvata, ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000 e dell'art.4. della L.R.24/2017, variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione dell'esistente, e con la medesima deliberazione si è altresì approvato il Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 2 Bis, comma 1, lett. b) della L.R. 15/2013.

- i nuovi strumenti urbanistici hanno classificato gli immobili di cui sopra tra gli ambiti urbani consolidati di tipo 3 "*Auc3: Tessuti Eterogenei di buona e discreta qualità insediativa*" ora disciplinati dall'art. 33 delle Norme di attuazione del RUE;

Rilevato che:

- in data 20.03.2013 con istanza PG.n. 9653 il sig. T. E. chiedeva il rilascio di un nuovo rinnovo dell'iniziale PDC , rilasciato il 26.03.2013;

- in data 23.02.2018 è stata presentata variante essenziale al PdC. PG n. 2925/2004 seguita dal successivo permesso di costruire in variante n. 233458/2019 di P.G., in atti al PG.n. 26135 per la costruzione di 3 fabbricati sui due lotti rimanenti posti a sud e conseguentemente una nuova istanza di autorizzazione ambientale in atti al PG.n. 38749/2018 per la quale è stata presentata in data 28/09/2021 Denuncia Dei Lavori Strutturali;

- in data 2.02.2021 il Comune di Reggio Emilia ha comunicato di aver accolto la richiesta, presentata il 15.12.2020 n. 209372/2020 di P.G., di proroga di dodici mesi per l'inizio dei lavori di cui al permesso n. 233458/19 PG suddetto;

- in data 31.08.2021 con PG.190440 è stato comunicato l'inizio dei lavori relativi al suddetto permesso di costruire n. 233458/2019;

- in data 04.11.2021 con PG.n. 236307 è stata poi presentata richiesta di variante al permesso di costruire PG.n. 233458/2019 che comporta un lieve incremento di Superficie Complessiva di metri quadrati 160 sulle particelle di proprietà di G. L. consentita dalle disposizioni di cui al capo B) art.1 comma1 lett.e 5 del Regolamento Edilizio che stabilisce che l' "*l'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti contigui in ambiti omogenei (residenziali tra Auc1 - Auc2 – Auc3 – Auc4 - Auc5; produttivi polifunzionali tra Asp1 - Asp2 - Asp3) può avvenire, attraverso un permesso di costruire convenzionato, anche redistribuendo tale potenzialità edificatoria fra i lotti, fermo restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti;*

- in data 1.03.2022 sono state assentite a sanatoria le SCIA PG.n.47437/2022 presentata da T.P., per la particella 785 con soppressione del sub 3 e creazione del sub 4 del foglio 216 (giusto frazionamento del 18.02.2022 pratica RE 0012272) riguardante la trasformazione in superficie utile di due locali (cantina e sottotetto), e la PG.n.45948/2022 presentata da T.E. relativamente alla particella 784 con soppressione del sub 1 e creazione del sub 3 (giusto frazionamento del 18.02.2022 pratica RE 0012204), per creazione di una cantina interrata.

Dato atto che:

- i mappali sopracitati ricadono tutti all'interno degli Ambiti Urbani Consolidati prevalentemente residenziali di cui al Capo V del RUE e più precisamente nel Subambito Urbanistico denominato "*Auc3: Tessuti Eterogenei di buona e discreta qualità insediativa*", regolamentato dall'art. 33, e che le particelle di cui si propone di ridistribuire la capacità edificatoria hanno le seguenti superfici complessive:

-- le particelle 785 di mq 1849, 893 di mq 6, 894 di mq. 19 e 895 di mq. 198 di proprietà di T. P., hanno una Superficie Complessiva ammissibile residua di mq 508,30, scaturente dalla Superficie complessiva ammissibile di mq 745,92 cui va sottratta la Superficie Edificata di mq 237,62;

-- la particella 784 di mq. 2072 di proprietà di T. E., ricadente parte all'interno degli Ambiti Urbani Consolidati prevalentemente residenziali di cui al Capo V del RUE e più precisamente nel Subambito Urbanistico denominato "*Auc3: Tessuti Eterogenei di buona e discreta qualità insediativa*" e parte all'interno degli Ambiti interessati da specifiche politiche pianificatorie finalizzate alla valorizzazione e fruizione ambientale ("Parco-campagna del Crostolo" e "Parco Campagna del Rodano") regolamentato dall'art. 70, ha, relativamente alla porzione ricadente nell'ambito Urbanistico "Auc3" una Superficie Complessiva ammissibile residua di mq 140,21 scaturente dalla Superficie complessiva ammissibile di mq 344,52 (957 x 0,36] cui va sottratta la Superficie Edificata di mq 204,31; (posti nel lotto Nord");

-- la particella 846 di mq 113 di proprietà di G. L. e S.O., per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, ha una Superficie Complessiva di mq. 40,68 (113 x 0,36) posta nel sul "Lotto sud";

-- infine , le particelle 849 di mq. 2002 e 850 di mq. 1278, di proprietà di G. L. poste nel sul "Lotto sud" , hanno una Superficie Complessiva ammissibile di mq 1.180,80 e precisamente rispettivamente di mq. 720,72 (2002 x 0,36) e 460,08 (1278 x 0,36);

- in virtù della citata richiesta di variante al permesso di costruire n. 233458/2019, presentata in data 4 novembre 2021, al P.G 236307, G. L. intenderebbe dunque costruire sull'immobile di sua proprietà (Lotto Sud) censito alle particelle 849 e 850, una Superficie Complessiva di totali 1.360,57 mq, maggiore quindi rispetto a quella di complessivi mq 1.180,80 che compete alle stesse;

- il progetto edilizio prevede di recuperare la Superficie Complessiva mancante per mq 40,68 dalla particella 846 di cui è comproprietario in parti uguali con S. O., per mq 80 (ottanta) dalle particelle 785, 893, 894 e 895 di proprietà di T. P.e per mq 80 (ottanta) dalla particella 784 di T.E., avvalendosi della vigente normativa del RUE sopracitata(CAPO B - Art. 1 - lettera E. - punto 5 del vigente Regolamento Edilizio di Reggio Emilia)

Richiamato integralmente il parere del responsabile A.P. Attività edilizia sul territorio ambito 2 geom. Luca Cingi espresso in data 23.02.2022 a tergo dell'istanza PG.n. 236307/2022 *“La variante presentata in data 4.11.2021 con il PG.n.236307, prevede oltre a modifiche tipologiche ai fabbricati l'utilizzo di mq di s.c. che non sono nella disponibilità del sig. Guidetti Leonello in quanto sul terreno di sua proprietà l'indice di utilizzazione fondiaria è stato saturato, ma vengono acquistati dai proprietari dei terreni confinanti sempre destinati ad Auc3 che hanno invece dei residui di superficie complessiva non utilizzati. Questa possibilità è consentita ai sensi del capo B , art.1 lett.e) del regolamento edilizio comunale previo rilascio di PDC convenzionato . L'atto formalizzato dal notaio è volto a questo scopo. Per quanto di competenza confermo che la superficie complessiva trasferita di mq. 180 corrisponde a quella richiesta dalla variante di cui sopra”.*

Dato atto infine che:

- è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica PG.n. 236317 in data 21.02.2022 da parte del competente direttore dell'area Competitività e Innovazione sociale arch. Massimo Magnani, relativamente alle particelle 849-850 del foglio 216 di proprietà G.L.

Ritenuto pertanto:

- di procedere alla regolamentazione dell'intervento edilizio in argomento mediante approvazione di apposito schema di convenzione per la redistribuzione della potenzialità edificatoria tra gli ambiti Auc 3 , sui due posti a nord e sud identificati al foglio 216 particelle (846-785-893-894-895-784-849-850), posti in via Cugini in applicazione del CAPO B - Art. 1 - lettera E. - punto 5 del vigente Regolamento Edilizio di Reggio Emilia;
- di costituire altresì servitù di uso pubblico sulla parte di via Cugini identificata al foglio 216 mappali 786 quale viabilità di accesso e parcheggi di tipo P2;
- di esprimere, 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:

- l'art 21-nonies, comma 1, della L.241/1990
- il D.P.R. 380/01;
- la L.R.15/2013;
- gli artt. 56-57 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/00;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;
- il capo b) art.1 comma1 lett.e) punto 5 del Regolamento Edilizio vigente.

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 annullare in autotutela ai sensi dell'art. 21- nonies, comma 1[^], della Legge 241/1990 e s.m.i, per le motivazioni di cui in parte narrativa, il proprio provvedimento dirigenziale RUAD n. 554 del 31.03.2022 e relativo allegato A) schema di convenzione;
- 2)** di approvare nuovamente lo schema di convenzione allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (Allegato A) da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e i sigg. S.O, T.E, T.P.e G.L. per la realizzazione di intervento edilizio residenziale mediante redistribuzione della potenzialità edificatoria tra lotti contigui ai sensi del capo B, art.1 lett.e) punto 5 del Regolamento Edilizio, come da richiesta di rilascio della variante essenziale PG.n. 236307/2021 al permesso di costruire PG.n. 2925/2004 e tenuto conto delle SCIA in sanatoria in atti ai PG.n.. 47437-45948/2022, nonché per la costituzione di servitù di uso pubblico su area distinta al foglio 216 mapp.786, area destinata a viabilità e parcheggi di tipo P2 a servizio dell'insediamento;
- 3)** 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;
- 4)** di trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza;
- 5)** si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario