

Proponente: 66.A
Proposta: 2022/197

del 22/04/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 714

del 27/04/2022

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA DITTA ZANNI SRL PER L'ATTUAZIONE DI PDC CONVENZIONATO RELATIVO AL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELL' INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE DELLA DITTA ZANNI SRL IN VIA CANTU'.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

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;
- Il Comune di Reggio Emilia ha assunto il Piano Urbanistico Generale (PUG) con deliberazione di Giunta comunale n.178/2021 del 07/10/2021;
- nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG) di cui alla L.R. 24/2017, la vigente strumentazione per il governo del territorio comunale, introdotta dalla L.R. n. 20/2000, è costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Piano Operativo Comunale (POC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

Dato atto che:

- la ditta ZANNI SRL, con sede in via U.Cantù 17/A, Reggio Emilia, P.IVA 02827320355, ha inoltrato con PEC, in atti al P.G. n. 2021/45029 del 16/02/2021, e successive trasmissioni, la richiesta di avvio di procedimento unico, ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. n. 24/2017, al fine di ottenere il rilascio di apposito Permesso di Costruire, necessario per ampliare il proprio stabilimento produttivo posto in Via Cantù loc. Marmirolo, in variante al PSC, RUE e POC;
- la ZANNI SRL, si occupa di produzione di maglieria esterna senza cuciture per i principali brand della moda italiana ed internazionale;
- l'intervento proposto consiste nella realizzazione, in adiacenza alla porzione di edificio esistente, di un nuovo fabbricato produttivo, da destinare a laboratorio per le lavorazioni di maglieria, con parte della stessa destinata a magazzino e a servizi per il personale;
- l'ampliamento previsto è indotto dall'incremento dell'attività produttiva (maglieria anche in 3d per brand di lusso già in essere) e soprattutto dalle ulteriori prospettive di sviluppo che si sono aperte nel mercato estero in virtù della riconosciuta qualità della produzione conseguente ai livelli di ricerca e capacità di innovazione che concretizza l'azienda;

- le aree interessate dall'ampliamento sono localizzate nella zona sud-est del territorio comunale, in località Marmirolo, e censite al Catasto Terreni al foglio al foglio 258, mappali 195 sub 1 e al catasto terreni le particella 325 -324, di proprietà Zanni srl , mapp. 309 ente urbano di proprietà Credem Leasing che ha concesso delega alla ditta Zanni srl per la presentazione e ritiro dei titoli edilizi in argomento;
- l'attuale insediamento del complesso produttivo, posto in ambito AVP "*Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva*" è graficamente individuato con apposito perimetro nella tavola P6 del PSC e nella tavola R.3.2 del RUE ed è disciplinato dall'art. 4.7 dalle NTA del PSC vigente "*Disciplina del RUE per gli interventi nel territorio rurale*" e dall'art. 52 delle NTA del RUE vigente come "*Impianti produttivi isolati in territorio rurale*", il quale prevede che possano essere programmati, in sede di POC/o accordo Operativo (AO), secondo quanto previsto alla lettera c), comma 6 dell'art. 5.9 del PSC, "*..eventuali ampliamenti o nuove costruzioni per l'adeguamento dell'attività produttiva in essere...*";
- il progetto edilizio comporta variante agli strumenti urbanistici in quanto prevede la ripermetrazione a parità di superficie territoriale pari a mq 7.300 dell'area individuata dal PSC e RUE come "*Impianto produttivo isolato in territorio rurale*", stralciando la porzione che comprende fabbricati abitativi a sud-ovest, per una superficie di mq. 2.740 e includendo verso ovest, in adiacenza al lotto occupato dall'attuale fabbricato produttivo, un'area di uguale estensione da destinare all'ampliamento del fabbricato stesso; la porzione che comprende i fabbricati abitativi viene riclassificata a "*Territorio rurale – AVP Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva*" ;

Dato, inoltre, atto che:

- per l'esame del progetto di ampliamento proposto, è stata indetta e convocata, con PEC PG.n. 98877 del 29/04/2021, ai sensi dell'art. 53 comma 3 della L.R. 24/2017, la Conferenza di Servizi, da svolgersi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della Legge 241/1990;
- al termine del procedimento , con deliberazione I.D. n. 19 del 07/02/2022, il Consiglio comunale del Comune di Reggio Emilia ha ratificato la determinazione motivata di positiva conclusione della Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 53 comma 5 della L.R.24/2017 in uno con la modifica agli elaborati di PSC, POC e RUE conseguenti al richiesto ampliamento;
- in data 02.03.2022 sul BURER n.56 parte seconda è stato pubblicato l'avviso di avvenuta conclusione positiva della conferenza di servizi
- Copia integrale della determinazione di conclusione della conferenza di servizi è stata pubblicata sul sito web del Comune alla pagina:

https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/art_53_elenco/art-53_ditta_zanni/

Dato atto che:

- la sopracitata deliberazione consiliare dava mandato alla dirigente del servizio Rigenerazione Urbana di approvare lo schema di convenzione con apposita determinazione dirigenziale da stipulare prima del ritiro del permesso di costruire;
- che lo schema tipo da assumere è quello deliberato dal Consiglio Comunale in data 17/11/2014 con deliberazione ID.N.154;
- in merito ai contenuti dello schema tipo di convenzione occorre dare atto che per il progetto edilizio di ampliamento in argomento, correlato alla proposta di variante urbanistica, è dovuto il contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) - D.P.R n. 380/2001 e s.m., come disciplinato dalla delibera di Consiglio Comunale ID n. 79/2018 di recepimento della delibera dell'assemblea legislativa della regione Emilia Romagna n.186/2018 in materia di contributo di costruzione;
- tale contributo determinato dal richiedente nel prospetto tabella indici contributo di costruzione e verificato da parte degli Uffici competenti è pari a € 29.142,40 come evidenziato anche dalla scheda POC;
- a seguito di approfondimenti svolti dal servizio Rigenerazione Urbana con i competenti Assessorati e da verifiche con i servizi competenti Policy Mobilità Sostenibile nel merito delle progettazioni esecutive, si è ritenuto, in applicazione a quanto consentito con deliberazione CC ID.n. 78/2018, di impiegare il contributo dovuto € 29.142,40 come risulta dalla scheda POC per la realizzazione di opere funzionalmente connesse al contesto in cui ha sede l'azienda, per un importo pari al contributo stesso e precisamente per la:
 - Realizzazione di un attraversamento pedonale che consenta la messa in sicurezza della fermata del trasporto pubblico locale a Piazza di Sabbione, sistemazione banchina e potenziamento pubblica illuminazione;
 - Realizzazione fisica di aiuole spartitraffico all'intersezione tra Via Cantù e Via Panisi con potenziamento della pubblica illuminazione;
 - Altre opere minori di sistemazione accessoria della viabilità locale;
- tali opere verranno eseguite a cura e spese della ditta Zanni S.r.l. con le modalità ed i tempi previsti nello schema di convenzione allegato al presente provvedimento;
- inoltre, nello schema di convenzione è prevista la monetizzazione di parcheggi di tipo P2 per un importo pari a € 10.358,00 e il versamento per l'acquisto di crediti volontari di carbonio a compensazione dell'impatto determinato dall'intervento, per un importo pari a € 625,30.

Precisato che:

- il soggetto attuatore a garanzia della realizzazione delle opere fuori comparto previste in convenzione depositerà contestualmente alla stipula della convenzione, apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa di pari importo e quindi per l'intero ammontare delle medesime, arrotondato ad € 29.142,00.

Rilevato inoltre che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29/03/2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2022 - 2024 e la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n.65 del 19/04/2022, immediatamente esecutiva, è stato approvato il PIANO DELLE PERFORMANCE 2022-2024, IL PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2022 (ART. 169 DEL D.LGS 267/2000) E RELATIVI ALLEGATI, ove è stato affidato all'arch.Elisa Iori, dirigente del servizio Rigenerazione Urbana, il PD- 6121;
- la presente determinazione, a parere della Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana, Arch. Elisa Iori, non necessita di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000 in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente poiché gli importi dovuti a titolo di monetizzazione dei archeggi e crediti di carbonio saranno rendicontanti mensilmente in sede di resoconto complessivo del contributo di costruzione e monetizzazione introitati dal servizio Rigenerazione Urbana ;

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;

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;

Ritenuto, pertanto:

- di doversi procedere all'approvazione e successiva stipulazione di apposita convenzione tra Comune e ditta ZANNI SRL, in quanto soggetto attuatore, al fine di definire le obbligazioni e i termini relativi all'esecuzione dell'intervento di ampliamento, ivi comprese le opere fuori comparto, che la ditta Zanni Srl si è impegnata a realizzare a propria cura e spese;

Visti:

- l'art.53 della L.R. 24/2017;
- 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";

- 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;

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 dell'atto, per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, presentato dalla ditta ZANNI SRL per l'ampliamento del proprio insediamento produttivo in via U.Cantù a seguito della conclusione del procedimento unico ex art.53 comma 1 lett.b) della L.R.24/2017;

2) di dare atto che il rilascio del permesso di costruire PG.45029/2021 relativo all'intervento di ampliamento dell'insediamento produttivo della ditta ZANNI SRL (PIVA e CF 02827320355) sarà subordinato:

- alla stipula della convenzione tra il Comune di Reggio Emilia, la società ZANNI SRL e la società Credemleasing S.p.A Gruppo Bancario "Credito Emiliano – CREDEM" con sede legale in Reggio Emilia Via Mirabello 2, che interviene al presente atto solo in qualità di proprietaria dei seguenti cespiti immobiliari di cui al foglio 258 mappale 309 sub1 concessi in locazione finanziaria alla ZANNI SRL;

- al deposito presso gli uffici comunali della fideiussione di € 29.142,00 a garanzia della realizzazione delle opere fuori comparto come previsto dalla convenzione e al pagamento della monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 e alla somma per i crediti volontari di carbonio;

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 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 alla Policy Mobilità.

5) 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.

