

Proponente: 66.A
Proposta: 2022/326

del 23/06/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1261

del 14/07/2022

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E SOGGETTI ATTUATORI DEL PUA 6 PER LA CESSIONE GRATUITA DI AREE DESTINATE AD URBANIZZAZIONE PRIMARIA E VERDE PUBBLICO RELATIVE ALLO STRALCIO ATTUATIVO N. 2 DEL MEDESIMO PUA 6, IN LOCALITÀ MANCASALE.

Premesso 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 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 poi approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, il primo Piano Operativo Comunale - POC, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014, ed è stata altresì approvata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015 la prima variante al POC, pubblicata sul BURER n. 104 del 06/05/2015;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 79 del 23.05.2022 è stato adottato ai sensi dell'art.46 della L.R.24/2017, il Piano Urbanistico generale (PUG), attualmente in fase di salvaguardia ai sensi dell'art.27 L.R24/2017.

Considerato che:

- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 250 del 22/12/2015 è stato approvato il piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata denominato PUA 6 in località Mancasale ed il relativo schema di convenzione attuativa;
- in data 31/03/2016, con atto a ministero del notaio Antonio Caranci, (Rep. n. 46272, Racc. n. 15324), registrato a Reggio Emilia in data 05/04/2016, è stata stipulata la convenzione urbanistica del suddetto PUA, fra il Comune di Reggio Emilia ed i vari soggetti attuatori: società "CCFS IMMOBILIARE S.P.A.", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via ia Meuccio Ruini 74/d , contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 01592520363 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa e partita iva 04171050372, società "TRANSCOOP SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Danubio 2, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 01174150357 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N.165048 del R.E.A., Società "REGGIO EMILIA FIERE s.r.l.", Società in concordato preventivo ed in liquidazione, con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Filangeri 15, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 00976140350 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N. 154267 del R.E.A., Società "EN.GE.CO S.R.L.", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via C. Calvi di Coenzo 12, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 01432010351 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della

Società stessa, nonché dal N. 185046 del R.E.A., Società "TRAPS S.R.L.", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Fanti 2, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 01446090357 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N.186207 del R.E.A., Società "IRONCASTINGS S.P.A.", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Napoli 12, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 02532350358 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N. 290103 del R.E.A.;

Dato atto che :

- all'art. 7 della convenzione veniva previsto che i soggetti attuatori si impegnassero a cedere al Comune, a titolo gratuito, con apposito atto notarile a loro cura e spese, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree e le opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate come opere pubbliche di interesse generale alla tavola E9 del PUA, localizzate all'interno e/o all'esterno del comparto, e allora censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio n° 26 ai mappali n° 437, 434, 462, 465, 445, 457, 459, 469, 431 come da tipo di frazionamento n. 2015/135494 del 23/11/2015, e al foglio n° 49 mappali n° 520, 494, 503, 414, 507, 415, 418, 512, 514, 515 come da tipo di frazionamento n. 2015/136133 del 26/11/2015, per una totale di Mq. 28.777 come da dati di progetto del PUA, da frazionamento Mq. 28.796;
- che analogamente, il successivo articolo 8 prevedeva l'impegno alla cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (u2) identificate alla tavola E9 del PUA, ed allora censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio n° 26 mappali n° 429, 263, 422, 436, 420, 433, 461, 464, 453, 281, 283, 456, 276, 277, 278, 442, 443 come da tipo di frazionamento n. 2015/135494 del 23/11/2015 e al foglio n° 49 mappali n° 24, 490, 493, 498, 505, 430 come da tipo di frazionamento n. 2015/136133 del 26/11/2015, per un totale di Mq. 52.445 come da dati di progetto del PUA e da frazionamento Mq. 52.429;

Dato atto inoltre che:

- l'art. 18 della convenzione contemplava che la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) del PUA, in considerazione della complessità delle opere previste all'interno e all'esterno del comparto, potesse avvenire in cinque stralci autonomi e funzionali, così come meglio specificato nell'elaborato E9 bis del PUA secondo la seguente programmazione: Stralcio funzionale (SF) 4, Stralcio Funzionale 1, Stralcio Funzionale 5, Stralcio Funzionale 3, Stralcio Funzionale 2 garantite dalle relative polizze assicurative fideiussorie;

- ad oggi è stato realizzato e collaudato lo stralcio funzionale SF4 e sono state svincolate le polizze fideiussorie rilasciate a garanzia della realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1);

Rilevato che:

- come previsto dall'art. 18 della convenzione, riguardante l'attuazione degli stralci funzionali, in data 15.1.2020 è stata presentata da parte di CCFS IMMOBILIARE s.p.a., EN.GE.CO s.r.l., TRAPS s.r.l. e TRANSCOOP s.c. istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dello stralcio attuativo denominato SF2, rilasciato poi in data 24/12/2020 in atti al P.G. n. 163838, essendo stato corrisposto il contributo di cui all'art. 22 pari al 3% dei costi per alta sorveglianza, cui ha fatto seguito una SCIA in variante in atti al P.G. n. 78728/2021, assentita nei termini di legge;
- in data 03.05.2022, con istanza assunta in atti al P.G. n.107211, la Soc. CCFS IMMOBILIARE S.P.A. ha chiesto il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria relative allo stralcio funzionale SF2 funzionali alle unità di intervento UA2.1 E UA2.2 ;
- in data 15.02.2021 è stato eseguito apposito sopralluogo da parte di IRETI come da verbale del 26.10.2021 allegato al fascicolo PG.n. 107211/2022, da cui risulta che le reti sono di fatto state completate con il superamento di tutte le criticità evidenziate nel precedente sopralluogo e si ritiene che le opere possano essere collaudate;
- tali opere di urbanizzazione sono state infatti dichiarate collaudate dal Servizio Reti ed Infrastrutture – Ingegneria Edifici, come da verbale di collaudo in data **12/05/2022**, acquisito al P.G. n. 120279 e allegato alla presente determinazione sotto la lettera A), con il quale l'ing. Ursula Montanari, dirigente del servizio Cura della Città, vista la documentazione presentata, l'esito dei sopralluoghi e quant'altro esposto nel verbale certifica che in base all'esito dei sopralluoghi e delle operazioni di collaudo eseguite, le opere di urbanizzazione primaria relative allo stralcio SF2 del Piano urbanistico di iniziativa privata denominato PUA 6 da realizzare in località Mancasale di Reggio Emilia (RE) Via Napoli- Via Raffaello, di cui al permesso di costruire n.PG.163838/2020 sono state eseguite in conformità con gli elaborati di progetto approvati, e le dichiara collaudabili per gli aspetti tecnico funzionali, come in effetti con il presente atto collauda le opere stesse per l'uso cui sono destinate.

Rilevato inoltre che:

- il Tecnico Responsabile A.P. Geom. Luca Cingi del Servizio Rigenerazione Urbana, in data 20.06.2022 con proprio parere PG.n.153788 ha refertato che: "vista la richiesta presentata

in data 3.05.2022 in atti municipali al n° 107211.2022 relativa al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dello stralcio denominato sf 2 del PUA 6 realizzate a seguito del rilascio del P.D.C. n° 163838.2020 del 24.12.2020: Visto il certificato di Collaudo redatto dai competenti uffici tecnici comunali in data 12.05.2022 in atti municipali al n° 120279.2022 , che si allega in copia .Si comunica che la pratica verrà trasmessa all'ufficio amministrativo perché proceda all'acquisizione delle aree ai sensi dell'art 7 della convenzione , si propone inoltre di acquisire le aree poste a fianco del cavo Pistarina censite in catasto al FG 26 Mapp 481-461-476”.

- sono state acquisite d'ufficio le visure catastali delle aree oggetto di cessione gratuita sulle quali sono state realizzate le opere di Urbanizzazione primaria che devono essere cedute gratuitamente al Comune e che risultano così censite al N.C.T. come rappresentate dall'estratto di mappa catastale (Allegato C) alla presente convenzione;

- al foglio 26: mappali 181-437-434 di proprietà CCFS e i mappali 462 465-479 di proprietà per $\frac{1}{2}$ di CCFS, per $\frac{1}{4}$ di EN.GE.CO e per $\frac{1}{4}$ di TRAPS ;

- al foglio 49: mappale 415 ente urbano
per un totale complessivo di mq. 7495.

nonché le aree destinate a verde pubblico di cui al foglio 26 mappale 476 di proprietà CCFS IMMOBILIARE s.p.a.:

- società CCFS IMMOBILIARE s.p.a., EN.GE.CO s.r.l. e TRAPS s.r.l.: foglio 26, mappali 481 e 461e 484 aree in comproprietà identificate al Catasto Terreni di detto Comune al rispettivamente per $\frac{1}{2}$ e $\frac{1}{4}$.

per un totale complessivo di mq. 3802.

Considerato infine che:

- l'art.11 della convenzione attuativa del PUA 6 VP prevedeva la monetizzazione del verde pubblico ed attrezzature e spazi collettivi in luogo della cessione delle aree che competono all'intervento di trasformazione del PUA, computandole per singole unità attuative come individuate alla tavola E6 del PUA; in particolare, per le U.2.1.e 2.2. le cui opere di urbanizzazione sono correlate allo stralcio SF2, l'importo dovuto a titolo di monetizzazione corrisponde a € 28.965,00 per la U.A.2.1 ed € 30.150,00 per la U.A.2.2. per un importo complessivo di € 59.115,00;
- con istanza presentata in data 23.06.2022 con pec PG n. 157120 CCFS IMMOBILIARE SPA ha altresì chiesto di procedere al pagamento della rata di monetizzazione di quota parte del verde pubblico del PUA prevista per la UA1.2 di importo pari a € 55.140,00 in modo che quanto dovuto a titolo di monetizzazione del verde pubblico da parte di CCFS IMMOBILIARE S.p.a nell'ambito del PUA 6 venga totalmente assolto e venga svincolata la relativa fideiussione;

- tali importi vengono dunque corrisposti in sede di stipula della convenzione in argomento riguardante la cessione gratuita delle aree dello stralcio SF2 e verrà svincolata la polizza assicurativa rilasciata in data 24.03.2016 da UNIPOL S.p.a favore di CCFS IMMOBILIARE s.p.a., per l'importo sopra indicato pari a complessivi € 114.255,00.

Ritenuto pertanto di dover procedere all'acquisizione gratuita delle suddette aree e relative opere, come previsto dagli articoli 7 e 8 della convenzione urbanistica attuativa del piano da parte dei soggetti attuatori del PUA che risultano pertanto legittimate ad intervenire alla stipula dell'atto di e procedere al recupero delle somme dovute a titolo di monetizzazione di quota parte del verde pubblico .

Precisato che:

- la presente determinazione, a parere del responsabile del Servizio Rigenerazione Urbana, arch. Elisa Iori, non necessita attualmente di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000, in quanto:
- pur comportando riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente, in merito all'introito delle somme dovute a titolo di monetizzazione del verde pubblico , tale somma viene rendicontata mensilmente unitamente a tutte le altre somme incassate dal servizio Rigenerazione Urbana a titolo di contributo di costruzione e monetizzazione;
- tutte le spese, imposte e tasse conseguenti al presente atto sono totalmente a carico dei soggetti privati stipulanti e la contabilizzazione delle aree e delle opere acquisite al patrimonio comunale, ai sensi della normativa vigente, avverrà con successiva determinazione dirigenziale;
- 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.

Richiamato l'atto del Sindaco P.G. n. 90561 del 28/05/2020, successivamente modificato in data 10/12/2020 con suo atto sindacale PG. n. 205694/2020, con il quale è stato conferito all'arch. Elisa Iori la qualifica di Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana fino al termine del mandato del Sindaco stesso;

Visti:

- gli articoli 107 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- il decreto legislativo 23 giugno 2011 n.118
- il D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

- la L.R. 15/2013;
- gli artt. 59 e 82 del vigente Statuto Comunale
- gli artt.14 -16 del vigente regolamento generale sul funzionamento degli uffici e dei servizi;

DETERMINA

- 1)** di prendere atto del verbale di collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione correlate allo stralcio funzionale denominato SF2 del piano urbanistico attuativo denominato PUA 6 in località Mancasale, a firma dell'ing. Ursula Montanari, dirigente del servizio Cura della Città in atti al PG.n. 120279/2022 , allegato al presente provvedimento sotto la lett. A);
- 2)** di approvare lo schema di convenzione, allegato al presente atto sotto la lettera B) quale parte integrante e sostanziale, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e i legali rappresentanti delle seguenti società soggetti attuatori del PUA 6 e nella fattispecie dello stralcio funzionale SF2: CCFS IMMOBILIARE s.p.a., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Meuccio Ruini 74/d , contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 01592520363 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa e partita iva 04171050372 , EN.GE.CO s.r.l., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via C. Calvi di Coenzo 12, CF: n. 01432010351, TRAPS s.r.l., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Fanti 2, C.F. n. 01446090357, TRANSCOOP s.c., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Danubio 2, contraddistinta dal n. 01174150357 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal n. 165048 del R.E.A., finalizzato alla cessione gratuita di aree destinate ad opere di urbanizzazione e verde pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia;
- 3)** di ottemperare agli adempimenti per dare adeguata pubblicità all'avvenuta adozione del presente atto ai sensi e per gli effetti e nelle modalità previste dal Decreto legislativo 33/2013;
- 4)** di svincolare , ad avvenuto pagamento delle somme dovute a titolo di monetizzazione di quota parte del verde pubblico, la polizza assicurativa n. 136645886 rilasciata da UNIPOL S.p.a a favore di CCFS IMMOBILIARE s.p.a., in data 24.03.2016, di € 114.255,00 a seguito del pagamento dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione del verde pubblico come descritto in premessa relativamente alle rate dovute per le U.A 1.2 ,UA 2.1e UA 2.2;
- 5)** di dare atto che con successivi provvedimenti dirigenziali si procederà alla contabilizzazione delle aree e delle opere acquisite al patrimonio comunale, ai sensi della normativa vigente.
- 6)** si attesta che non sussistono situazioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6 bis della L.241/90 in capo al dirigente firmatario.