



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **167**

in data **25/08/2022**

# Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventidue** addì **25 - venticinque** - del mese **agosto** alle ore **09:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

**AUTORIZZAZIONE TEMPORANEA ALLA COOPERATIVA SOCIALE MADRE TERESA PER L'INSEDIAMENTO DEGLI USI D5 E D1 ALL'INTERNO DEL LOCALE SITO A REGGIO EMILIA IN VIA KENNEDY 17/P, DI PROPRIETÀ' DELLA DITTA KENNEDY SAS, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 2.1.4 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO APPROVATO CON D.C.C n. 80 del 24/05/2022.**

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
PRATISSOLI Alex	Vicesindaco	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	SI
DE FRANCO Lanfranco	Assessore	SI
MARCHI Daniele	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	NO
SIDOLI Mariafrancesca	Assessore	NO
TRIA Nicola	Assessore	SI

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Vice Segretario Generale: **POMA Dr. Stefano**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- con delibera 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;
- con delibera 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 Delibera di Giunta Comunale I.D. n.139 del 31/08/2017 è stata approvata l' "*autorizzazione temporanea alla cooperativa sociale Madre Teresa per l'insediamento degli usi B5 e B1 all'interno del locale sito a Reggio Emilia in via Kennedy 17/P di proprietà della ditta Kennedy SAS in attuazione dell'art. 1.5.5 delle NA del RUE vigente al tempo*", usi che riguardavano l'insediamento dell' "*Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*" (b5.1) e b5.2 "*Artigianato di produzione, lavorazione e vendita alimentare non ricompreso nel punto b5.1*" e l'uso b1 "*Esercizi commerciali di vicinato*", così come declinati nelle azioni di inserimento lavorativo di persone svantaggiate condotte dalla Cooperativa Sociale Madre Teresa, ritenuti coerenti alle strategie pubbliche di valorizzazione e riqualificazione sociale e territoriale dell'Amministrazione Comunale;
- con atto P.G. n. 62999 del 12/09/2017 è stato pertanto autorizzato alla Cooperativa Sociale Madre Teresa l'uso temporaneo per l'insediamento degli usi b5 e b1 all'interno del locale sito a Reggio Emilia in via Kennedy 17/P di proprietà della ditta Kennedy SAS, approvato poi con la delibera di Giunta sopra citata;

### Premesso inoltre che:

- con delibera di Consiglio Comunale ID n. 79 del 23/05/2022 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi della Legge regionale 24/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*";

- con delibera di Consiglio Comunale ID n. 80 del 24/05/2022 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio coordinato agli Indirizzi disciplinari (SQ\_D.1) del PUG adottato;

#### **Dato atto che:**

- la Cooperativa Sociale Madre Teresa, con sede legale a Reggio Emilia in via Kennedy n. 17, P. IVA 01960840351, ha tra le proprie principali finalità, così come enunciato all'art. 3 dello Statuto Cooperativo, quella “*di mettersi al servizio delle persone in situazioni di particolare disagio e fragilità con l'obiettivo di restituire loro valore e dignità, promuovendo concretamente la sacralità della vita*”;
- la Cooperativa Sociale Madre Teresa opera con finalità di promozione sociale e di sviluppo nella società offrendo servizi e personale specializzato, attuando inserimenti lavorativi di soggetti svantaggiati (ex tossicodipendenti, ex alcolisti, ex detenuti, malati psichici, portatori di handicap, minori a rischio devianza, ecc...) e svolgendo funzioni di formazione professionale sul campo per una piena integrazione sociale delle persone in difficoltà;
- nel perseguimento dei suddetti percorsi di riscatto sociale per persone in difficoltà la Cooperativa ha avviato il progetto, e precisamente *Mani in Pasta* (prioritariamente rivolto a donne con bambini, in stato di difficoltà, per la produzione e la vendita di pasta fresca e prodotti da forno e caffetteria);
- la Cooperativa Sociale Madre Teresa utilizza da alcuni anni - l'immobile sito a Reggio nell'Emilia in via Kennedy n. 17/P, censito al catasto fabbricati al foglio 107, mappale 210, sub 12 e 17, per attività di laboratorio produzione e vendita di pasta fresca, prodotti da forno e caffetteria, per poter proseguire nella mission sociale di inserimento lavorativo di persone svantaggiate;

#### **Considerato che:**

- la sig.ra Lisa Vezzani, legale rappresentante della Cooperativa Sociale, Madre Teresa con sede in Via Kennedy 17 (P.IVA: 01960840351) con istanza P.G. n. 190628 del 08/08/2022 ha presentato il rinnovo della richiesta di autorizzazione temporanea, autorizzata in precedenza con atto P.G. n. 62999 del 23/06/2017, per l'inserimento di usi laboratoriali artigianali d5 (ex uso b5) ed esercizi commerciali di vicinato d1 (ex uso b1) in un immobile sito a Reggio nell'Emilia in via Kennedy n. 17/P, censito al catasto fabbricati al foglio 107, mappale 210, sub 12 e 17, utilizzato a laboratorio produttivo (uso c1) e già oggetto di autorizzazione temporanea (DGC ID n. 139/2017) per gli usi b5 e b1 così come disciplinati dal RUE vigente al 2017;
- l'immobile è attualmente di proprietà della ditta KENNEDY s.a.s. di Corradini Zini Andrea, il cui legale rappresentante è il sig. Corradini Zini Andrea, nato a Reggio Emilia il 20/12/1962, codice fiscale CRRNDR62T20H223S, cointestatario della

citata richiesta di autorizzazione temporanea di cambio d'uso P.G. n. 190628/2022 del 08/08/2022;

### **Considerato inoltre che:**

- dalla data di adozione del nuovo Piano (23.05.2022) sono operative le cd. Misure di salvaguardia, previste già dalla L. n. 1902/1952, oggi travasata nell'articolo 12 c.3 del TUE, e riconfermata anche nella L.R.24/2017 (art.24); il procedimento delle misure di salvaguardia produce effetti di cautela e coordinamento per il passaggio da uno strumento urbanistico generale, nel caso specifico (PSC/RUE) previgente verso il nuovo strumento (PUG);
- la destinazione urbanistica del lotto in questione, così come individuata nell'elaborato R3.1 e all'art. 43 delle NA RUE (elaborato R1) vigente, è Asp3 *"Ambito specializzato per attività commerciali o miste polifunzionali"* e prevede la possibilità di inserimento degli usi in oggetto all'interno degli immobili esistenti;
- la destinazione urbanistica del lotto in questione, così come individuata nell'elaborato SQ\_D 2.1 e all'art 11.4 degli Indirizzi Disciplinari (elaborato SQ\_D.1) del PUG adottato, è P4 *"Tessuti terziari-polifunzionali"* e prevede la possibilità di inserimento degli usi in oggetto all'interno degli immobili esistenti;
- l'art 2.1.4 del Regolamento edilizio approvato con D.C.C n. 80 del 24/05/2022 prevede altresì la possibilità, per particolari e documentate esigenze di interesse pubblico, di autorizzare con Delibera di Giunta Comunale, per un periodo massimo di cinque anni, utilizzazioni provvisorie di unità immobiliari anche per usi non consentiti dalle norme di RUE;

### **Rilevato che:**

- la destinazione del fabbricato rientra tra quelle di pubblico interesse indicate dall'art. 12 della Circolare Ministeriale n. 3210 del 28/10/67, nel quale si precisa che *"Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc. : es. conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, ecc."*;
- la successiva circolare Min. LL.PP. 25/02/1970, n. 25/M, al punto 3, rifacendosi espressamente ad un parere reso dal Consiglio di Stato (Cons. Stato Sez. II 21/1/69 n. 5/69) ha valorizzato ampiamente il concetto di interesse pubblico, evidenziando che l'individuazione di esso *"...non può essere effettuata in base a criteri generali ed astratti né è suscettibile di essere precisata in ipotesi tassative, ma può emergere esclusivamente dall'esame concreto delle singole fattispecie ..."*

*(L'interesse pubblico) ... va inteso nella sua accezione tecnico-giuridica di interesse tipico, il cui soddisfacimento e la cui tutela sono assunti dalla P.A.”; (...omissis) ovvero ...” in quello specifico di interesse qualificato dalla sua rispondenza a fini perseguiti dall'Amministrazione stessa”;*

- il Consiglio di Stato, con una recente sentenza (sez. IV, 5 giugno 2015, n. 2761) ha precisato che *“la nozione di interesse pubblico prescinde dalla natura pubblica o privata del bene ed ha a riferimento l'esistenza di una “fruibilità collettiva” ritenuta meritevole di tutela “ ..omissis... e che “non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano”.....omissis....;*
- è fondato pertanto nel caso in esame l'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento in oggetto, in quanto esso è rivolto a rispondere in modo concreto e qualificato a soddisfare bisogni e perseguire finalità di interesse pubblico con particolare attenzione alle persone in situazioni di disagio e fragilità;
- gli usi definiti dal regolamento Edilizio vigente come d.5 (ex b5), ossia d 5.1 (ex b 5.1) *“Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai produzioni, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli”* e d5.2 (ex b5.2) *“Artigianato di produzione, lavorazione e vendita alimentare non ricompreso nel punto d5.1”* e d1 (ex b1) *“Esercizi commerciali di vicinato”*, così come declinati nelle azioni di inserimento lavorativo di persone svantaggiate condotte dalla Cooperativa Sociale Madre Teresa, sono coerenti alle strategie pubbliche di valorizzazione e riqualificazione sociale e territoriale dell'Amministrazione Comunale;
- sussistono quindi tutti i presupposti previsti dalla normativa vigente sopra richiamata per il rilascio di autorizzazione temporanea per l'insediamento degli usi d5 (ex b5) e d1 (ex b1) all'interno del locale sito in via Kennedy n. 17/P, di proprietà della ditta KENNEDY s.a.s. di Corradini Zini Andrea, cointestatario della richiesta di autorizzazione temporanea di cambio d'uso P.G. n.190628/2022 del 08/08/2022.

#### **Visti inoltre:**

- il DPR. 380/01 ed in particolare l'art. 14;
- l'art. 43 delle NA RUE vigente e l'art 11.4 degli Indirizzi Disciplinari del PUG adottato;
- l'art 2.1.4 del Regolamento edilizio approvato con D.C.C n. 80 del 24/05/2022;
- la Circolare Ministeriale n. 3210 del 28/10/67 e la Circolare Min. LL.PP. n. 25/M del 25/02/1970;
- il vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici

e dei Servizi;

- l'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000;

#### **Dato atto infine che:**

- la presente delibera, a parere del dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana arch. Elisa Iori, non necessita di apposizione del parere contabile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000, in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica – finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

**Visto inoltre** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Dirigente del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 del Decreto legislativo n. 267/2000 ed allegato in calce alla presente proposta di deliberazione,

#### **DELIBERA**

- di rinnovare l'autorizzazione temporanea alla Cooperativa Sociale Madre Teresa, con sede legale a Reggio Emilia in via Kennedy n. 17, P. IVA 0196084035, ravvisate le particolari e documentate esigenze di interesse pubblico ai sensi dell'art 2.1.4 del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C n. 80 del 24/05/2022 , per un periodo di anni 5 (cinque), all'insediamento degli usi **d5** (ex b5), ossia d 5.1 (ex b5.1) *“Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai produzioni, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli”* e **d 5.2** (ex b5.2) *“Artigianato di produzione, lavorazione e vendita alimentare non ricompreso nel punto b5.1”* e d1 (ex b1) *“Esercizi commerciali di vicinato”* all'interno del locale sito a Reggio Emilia in via Kennedy n. 17/P, censito al catasto fabbricati al foglio 107, mappale 210, sub 12 e 17, di proprietà della ditta KENNEDY s.a.s. di Corradini Zini Andrea, il cui legale rappresentante è il sig. Corradini Zini Andrea, nato a Reggio nell'Emilia il 0/12/1962, codice fiscale CRRNDR62T20H223S, cointestatario della richiesta P.G. n. 190628/2022 del 08/08/2022

Inoltre, ritenuto che ricorrano particolari motivi d'urgenza;

Visto l'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

si propone di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**VECCHI Luca**

**IL VICE  
SEGRETARIO GENERALE**

**POMA Dr. Stefano**