

Proponente: 66.A
Proposta: 2022/576

del 18/10/2022



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 1772

del 18/10/2022

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 LA COOPERATIVA ITALIANA DI RISTORAZIONE S.C., SOGGETTO ATTUATORE DEL PUA AP 10, POSTO IN VIA NOBEL, PER LA CESSIONE GRATUITA E LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SU AREE DESTINATE AD URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

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 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 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", posta successivamente in deposito, ai fini delle osservazioni, dal 27/10/2021 al 28/01/2022;
- con deliberazione del Consiglio Comunale I.D. n. 79 del 23/05/2022 si è proceduto all'adozione del Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. n. 24 del 2017;

Considerato che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 147 del 23/09/2013 è stato approvato il piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata denominato AP-10 e sito in località Villa Sesso, Via Nobel, in variante al PRG 2001 ed il relativo schema di convenzione urbanistica attuativa, il cui avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna - Parte Seconda - n. 310 del 23/10/2013;
- la convenzione urbanistica è stata stipulata in data 22/04/2016 con atto a ministero del notaio Antonio Caranci, (Rep. n. 46310 Racc. n. 15354), tra il Comune di Reggio Emilia e i seguenti soggetti attuatori: CCFS IMMOBILIARE s.p.a. con sede in Via Rochdale n. 5, Reggio Emilia (ora via Meuccio Ruini n. 74/L), in qualità di proprietaria dei mappali 457-459-460 del fg.46 e la Cooperativa Italiana di Ristorazione s.c. (detta anche CIR FOOD S.C.), con sede in via Nobel 19, Reggio Emilia in qualità di proprietaria dei terreni censiti al fg.46, mappali 456-458;

Dato atto che :

- l'art. 5 della convenzione prevedeva che i soggetti attuatori, in considerazione del fatto che il dimensionamento e la localizzazione della pista ciclabile in progetto sarebbero state meglio dettagliate in sede di progettazione esecutiva, si impegnassero a cedere al Comune di Reggio Emilia, a titolo gratuito, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, l'area destinata a tale scopo, allora identificata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 46 con i mappali 460 e 458, previo ulteriore frazionamento a cura e spese del soggetto attuatore.
- il successivo articolo 6 prevedeva l'impegno alla costituzione di servitù ad uso pubblico, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e

prima dello svincolo della relativa fideiussione, sulle aree poste all'interno del comparto, destinate a viabilità e parcheggi di urbanizzazione primaria, localizzate a nord dei due sub-comparti 1 e 2, allora identificate al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 46 con i mappali 458 e 460, previo frazionamento delle aree a cura e spese del soggetto attuatore;

Rilevato che:

- come previsto dalla convenzione urbanistica citata all'art. 8, in data 10/08/2017 è stato presentata da parte di CCFS IMMOBILIARE s.p.a. e di CIR FOOD S.C., istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in atti al P.G. n. 80995, rilasciato poi in data 23/10/2017, essendo stato corrisposto il contributo di cui all'art. 12 della convenzione medesima, cui ha fatto seguito una richiesta di proroga di fine lavori in atti al P.G. n. 170186/2020 del 22/10/2020 concessa anche a causa della normativa straordinaria in materia di proroghe dei titoli edilizi e inizio e fine lavori legati all'epidemia COVID-19;
- in data 20/07/2020, con P.G. n. 117466, è stato chiesto il cambio di intestazione del permesso di costruire sopra citato da CCFS IMMOBILIARE s.p.a. e CIR FOOD S.C. a CIR FOOD S.C., a seguito del trasferimento dei terreni interni al comparto di piano di proprietà di CCFS IMMOBILIARE s.p.a. e CIR FOOD S.C, a titolo di permuta;
- in data 05/05/2022, con istanza assunta in atti al P.G. n.110868-110870-110873, il progettista e direttore dei lavori arch. Antonio Sassi dello studio LSA Associati ha chiesto il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria del piano in argomento;
- in data 13/05/2022 con pec P.G. n. 118317 è stata presentata da parte di CIRFOOD S.C. una SCIA di variante al permesso di costruire P.G. n. 80995/2017, per diverso posizionamento e dimensioni della cabina Enel e traslazione di aiuola verde del parcheggio, a cui venivano allegate le nuove tavole V_1, V_2, V_3 e V_4;
- tali opere di urbanizzazione sono state dichiarate collaudate dal Servizio Cura della città, come da Relazione/certificato/verbale di collaudo in data 15/09/2022, acquisito agli atti al P.G. 217705 del 20/09/2022 e allegato alla presente determinazione sotto la lettera A), con il quale l'ing. Ursula Montanari, dirigente del sopracitato Servizio, vista la documentazione presentata, l'esito dei sopralluoghi e quant'altro esposto nel verbale, certifica che le opere di urbanizzazione primaria e del verde, autorizzate con Permesso di costruire P.G. n. 80955/2017 e successiva variante P.G. n. 118317/2022, relative al PUA AP10 in via Nobel Reggio Emilia, sono state eseguite in conformità con gli elaborati di progetto approvati, collaudandole per l'uso cui sono destinate;
- tale Relazione/certificato/verbale di collaudo è stato trasmesso a CIRFOOD S.C. e progettista e al direttore dei lavori arch. Antonio Sassi dello studio LSA Associati in data 06/10/2022 tramite pec P.G. n. 229439/2022;

Rilevato inoltre che:

- il Tecnico Responsabile della UOC Gestione Attività sul Territorio – Ambito 1, Geom. Luca Cingi, del Servizio Rigenerazione Urbana, in data 03/10/2022 con proprio referto (Allegato B), steso a tergo della domanda di collaudo P.G. n. 110868 del 05/05/2022, ha trasmesso la pratica all'Ufficio Amministrativo del medesimo Servizio "per la cessione/servitù delle aree" e per lo svincolo di tutte le fideiussioni in essere, indicando quali aree da asservire all'uso pubblico le particelle 459 e 505 del foglio 46 e quali aree da cedere gratuitamente al Comune le particelle 515 e 516 del medesimo foglio 46, di cui sono state acquisite le visure catastali; Ritenuto pertanto di dover procedere all'acquisizione gratuita e alla costituzione di servitù di uso pubblico sulle suddette aree e relative opere, come previsto dagli articoli 4, 5 e 6 della

convenzione urbanistica attuativa del piano AP-10, da parte dei soggetti attuatori del PUA, che risultano pertanto legittimati ad intervenire alla stipula dell'atto e procedere allo svincolo delle fideiussioni prestate a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e adempimenti derivanti dalla convenzione medesima;

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 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 della Relazione/certificato/verbale di collaudo delle opere di urbanizzazione correlate al piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata denominato AP-10 e sito in località Villa Sesso, Via Nobel, in variante al PRG 2001, a firma dell'ing. Ursula Montanari, dirigente del Servizio Cura della Città in atti al P.G. n. 217705 del 20/09/2022, allegato al presente provvedimento sotto la lett. A), nonché del referto a firma del Tecnico Responsabile della UOC Gestione Attività sul Territorio – Ambito 1, Geom. Luca Cingi, del Servizio Rigenerazione Urbana del 03/10/2022, steso a tergo della domanda di collaudo P.G. n. 110868 del 05/05/2022 (All. B);

2) di approvare lo schema di convenzione, allegato al presente atto sotto la lettera C) quale parte integrante e sostanziale, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed il legale rappresentante della Cooperativa Italiana di Ristorazione Società Cooperativa, detta anche CIRFOOD S.C., con sede legale in via Nobel 19, Reggio Emilia, Cod. Fisc e P.IVA 00464110352, uno dei soggetti attuatori del PUA AP-10, sito in località Villa Sesso, Via Nobel, in variante al PRG 2001, finalizzata alla cessione gratuita e alla costituzione di servitù di uso pubblico su aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria 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 avvenuta stipula della convenzione, le seguenti fideiussioni: nn. 96/136682453, 96/136674943, 96/136682701, 96/136675108 prestate da UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA a garanzia dell'adempimento degli obblighi inerenti le opere di urbanizzazione ed il verde privato;

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.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.