

Proponente: 66.A
Proposta: 2022/690

del 05/12/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 2113

del 06/12/2022

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SERVIZIO DI NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO-DIREZIONALE IN VIA BARCHI, COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO E REALIZZAZIONE DI OPERE FUORI COMPARTO A SCOMPUTO ONERI NELL'AMBITO DEL "VILLAGGIO CROSTOLO".

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.
- nella tavola P6 del PSC e nell'elaborato R 3.2 del RUE al foglio 70 e 44 viene individuato l'ambito produttivo denominato " *Villaggio Industriale Crostolo*" quale ambito ASP2_ambiti specializzati per attività produttive in essere o in attuazione, normato dall'art. 4.4.2 e 4.4.3 delle NA del RUE vigente.

Premesso inoltre che:

- in data 02.12.2014 con delibera di Giunta Comunale ID. n. 233 è stato approvato apposito Protocollo di Intesa tra il Comune di Reggio Emilia, Unindustria, Cna, Legacoop, Confcooperative, Confartigianato, Confesercenti, Confcommercio, Camera Di Commercio, Iren Ambiente per la definizione e promozione di un sistema di azioni e progetti finalizzati alla rigenerazione dell'area Produttiva di Mancasale;
- in data 12.12.2017 con deliberazione di Giunta comunale ID n.232 è stato approvato apposito addendum al protocollo di cui sopra per comprendervi anche l'ambito del Villaggio Crostolo;
- il protocollo costituisce un percorso condiviso tra il Comune e gli organismi di cui sopra finalizzato alla definizione e realizzazione di un progetto di rigenerazione e riqualificazione produttiva degli ambiti di Mancasale e del Villaggio Industriale Crostolo, per raggiungere in entrambi i contesti , importanti obiettivi di qualificazione dal punto di vista urbanistico, edilizio architettonico, infrastrutturale, adottando particolari accorgimenti infrastrutturali e gestionali in un sistema unitario e di qualità, al fine di garantire elevate prestazioni ambientali e coerenti con gli obiettivi del PSC 2011;
- il protocollo impegna le parti a mettere in campo azioni verso cui orientare la riqualificazione rivolte in particolare a: migliorare le condizioni di accessibilità per merci e persone, potenziare i servizi di trasporto pubblico locale, qualificare i servizi alle imprese e ai lavoratori, migliorare l'immagine complessiva degli insediamenti in termini di riordino

urbanistico-edilizio, qualità architettonica, mitigazione paesaggistica, migliorare la qualità ecologica del contesto e dell'insediamento e attivare una gestione integrata del ciclo idrico;

Dato atto che:

- in data 23.03.2022 la società FIMA REAL ESTATE SRL con sede in Quattro Castella, Via Maresciallo Tito n. 65/a, P.IVA: 02603040359, ha presentato un permesso di costruire in atti al PG.n 73622 per la realizzazione di un nuovo fabbricato su area di sua proprietà censita al NC.E.U. al foglio 70 mappali: 476-477-478-479-557-558-559-560-699, localizzata nel Villaggio Crostolo, tra le Via Barchi e Via Degola, da destinare per la maggior parte a funzione produttiva e in parte a funzione direzionale, destinando precisamente mq.4.207,20 di SU all'ull'uso c1 Attività manifatturiere industriali o artigianali, mq. 501,66 di SU all'uso d2 Pubblici esercizi ed infine mq. 869,16 di SU da destinare all'uso d3 Studi professionali e uffici in genere;

- il lotto su cui insisterà il fabbricato è orientato sull'asse Nord/ovest-Sud/Ovest e presenta una forma a L; l'accesso al lotto avverrà direttamente da via U. Degola e da Via L. Barchi attraversando parte di area di proprietà comunale individuata catastalmente al Fg 44 mapp. 257 e Fg 70 mapp. 454 acquisita al patrimonio comunale in data 23.05.2003 nell'ambito della convenzione urbanistica del PUA3, ove la ditta prevede anche di realizzare dei parcheggi pubblici.

- il progetto delle opere di urbanizzazione afferenti il fabbricato come risulta dall'elaborato "VC-PD-EG-A-111 Planimetria E Dettagli Aree Uso Pubblico E Interventi Fuori Sedime" e dalla relazione illustrativa in atti al PG.n. 231971 del 11.10.2022 che integra la documentazione a corredo dell'istanza del PDC PG.n. 73622/2022, prevede infatti la realizzazione, sull'area di proprietà comunale sopraccitata e destinata dal vigente RUE ad attrezzature e spazi collettivi di livello comunale, della viabilità di accesso al nuovo intervento nonché un nuovo parcheggio pubblico su una superficie totale di circa 1500 mq dotato di 26 posti auto di cui uno per disabili e dei corselli di accesso agli stalli. I posti auto saranno intervallati da un'aiuola con alberature ogni tre posti per garantirne l'ombreggiamento come da normativa vigente, impianto di illuminazione e irrigazione ed infine verrà effettuata la manutenzione del marciapiede, della pista ciclabile e del verde lungo via dei Gonzaga il tutto meglio individuato nella sopraccitata relazione illustrativa con le lett. A) e B);

- il costo per la realizzazione del parcheggio pubblico di cui sopra ammonta a € 68.290,88= come risulta dalla relazione tecnica integrativa già inviata dalla proprietà in data 23.09.2022 con pec PG.n 220731 e dal relativo computo metrico asseverato; l'esecuzione del parcheggio sarà garantita da apposita fideiussione o polizza assicurativa;

Rilevato che:

- il progetto in argomento prevede anche la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico a diretto servizio del nuovo insediamento su area di proprietà di FIMA REAL ESTATE SRL, come risulta dall'elaborato: "VC-PD-EG-A-111 Planimetria e Dettagli Aree Uso Pubblico E

Interventi Fuori Sedime”, e meglio individuata nella sopracitata relazione in atti al PG.n. 231971/2022 con la lett. C) e sulla quale andrà poi costituita servitù di uso pubblico al termine dei lavori ;

- sul progetto del permesso di costruire PG.n. 73622/2022 nel suo complesso, si sono espressi i seguenti servizi interni:

- la **Struttura di Policy Mobilità sostenibile** che ha espresso parere favorevole in atti al PG.n. 103720 del 28.04.2022, con alcune prescrizioni;

- Il **Servizio Cura Della Città**, che con parere PG.n. 116063 del 11.05.2022, si è espresso come segue:” *richiamato il parere del servizio Policy Mobilità sostenibile a firma del dirigente arch.Paolo Gandolfi, si condivide quanto espresso nel citato parere, inoltre dovranno essere presentate le tavole dei particolari costruttivi delle aree pubbliche , le tavole delle reti e relative relazioni tecniche ed una tavola in cui venga individuato l'impianto di irrigazione e la relativa modalità di approvvigionamento*”;

- **l'Area Sviluppo Territoriale**, con parere PG.n. 192872 del 08.08.2022: “*favorevole alle seguenti condizioni: - il marciapiede dovrà essere realizzato con il massetto armato al posto del binder indicato nel dettaglio costruttivo del pacchetto stradale 'Dettaglio 01-marciapiede/ciclabile' della tavola denominata VC-PD-EG-A-111;*

-nell'area di cessione (parcheggio comunale) non dovranno essere piantumati cespugli o tappezzanti e le piante poste tra gli stalli dovranno essere ad alto fusto, senza rami cadenti, in modo da non intralciare il parcheggio dei veicoli.

- **IREN AMBIENTE** in data 14.06.2022 ha espresso il proprio nulla osta sull'area raccolta rifiuti prevista all'interno del lotto d'intervento del fabbricato produttivo, come risulta dalla documentazione integrativa inviata dalla proprietà in data 1.08.2022 ed acquisita al PG 185006;

- le prescrizioni imposte dai servizi comunali sono state ottemperate con le diverse integrazioni volontarie al progetto edilizio principale in atti al PG.n. 73622/2022.

Considerato che :

- in data 23.09.2022, con istanza PG.n. 220731, REAL FIMA ESTATE SRL ha altresì chiesto a fronte del pagamento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art.29 L.R.15/213 per la costruzione del nuovo fabbricato, lo scomputo delle somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributi D e S ammontanti a € 214.974,14 come risulta dall'elaborato “*VC_PD_EA_A_101_SCHEMA_DI_CALCOLO_ONERI*” allegato al PG.n.73622/2022, proponendo di realizzare opere fuori dal lotto di intervento volte al miglioramento e alla riqualificazione della viabilità complessiva del Villaggio Crostolo nell'ottica delle finalità proprie del protocollo citato in premessa;

- le opere che dovrebbero essere realizzate a scomputo oneri sono costituite dal rifacimento stradale della pavimentazione di via Degola per una lunghezza di circa 700 mt e rifacimento tappeto di usura e sono meglio rappresentate nella relazione illustrativa, nei due elaborati grafici (TAV 100 , 101 e 102) e nel relativo computo metrico asseverato inviati da FIMA REAL ESTATE SRL e concordati previamente con l'Amministrazione Comunale, in data 23.09.2022 coi PG 220735, 220737 , 220742 e dal cui conteggio si evince che il costo delle opere previste a scomputo è pari a Euro 214.974,14.

Dato atto che:

- relativamente alle opere da eseguirsi fuori dal lotto di intervento, il **Servizio Progettazioni Complesse Reti e infrastrutture**, con parere del 04.10.2022 in atti al PG.n. 227989 ha espresso parere favorevole individuando gli interventi concordati con l'Amministrazione da realizzarsi a cura e spese di FIMA REAL ESTATE SRL su via Degola e precisamente: *sede stradale: rifacimento della pavimentazione per una lunghezza di circa 700 metri, mediante previa fresatura della pavimentazione esistente deteriorata, l'eventuale adeguamento dello strato di collegamento e quindi il rifacimento del tappeto d'usura. Si provvederà alla sistemazione con messa in quota di chiusini di pozzetti di ispezione ove necessario e delle caditoie delle reti di sottoservizi presenti lungo i tracciati. marciapiedi esistenti: rifacimento della pavimentazione per alcuni tratti con particolari avvallamenti per complessivi 200 metri, con il ripristino delle cordonate e il rifacimento del sottofondo. Gli interventi prevedono la demolizione di parte della superficie dei marciapiedi deteriorati, la posa o sistemazione di cordonate e carriere per passi carrai, la formazione o il rifacimento del sottofondo e del massetto in calcestruzzo, la realizzazione di rampe idonee al transito di persone diversamente abili, la finitura con tappeto d'usura; potatura di contenimento delle alberature esistenti sul lato nord; realizzazione di n°2 attraversamenti pedonali rialzati in conglomerato bituminoso.*

Considerato che:

- come anche confermato dal tecnico istruttore UOC Attività edilizia ambito 2 nel proprio parere del 06.10.2022, il contributo di costruzione complessivamente dovuto ai sensi dell'art.29 L.R.15/2013 per il rilascio del permesso di costruire PG.n. 73622/2022 ammonta a complessivi € 323.566,72 di cui: € 108.423,21 per oneri di urbanizzazione primaria , € 86.235,76 per oneri di urbanizzazione secondaria, € 10.489,66 per il contributo D ed € 7.867,24 per il contributo S, per un totale di € 213.015,87, oltre ad € 110.550,82 di costo di costruzione;

- ai sensi dell'art.6.1.2 dell'allegato 2 alla Deliberazione del Consiglio Comunale ID. 81 del 24.05.2022 e della DAL n. 186/2018: *"Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici*

comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S). “e ancora 6.1.3. : “Qualora l’importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l’onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell’intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S. La quota sul costo di costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scomputo.” , 6.1.4. Qualora l’importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell’intero importo.

Dato atto che:

- le aree su cui insiste il sedime di Via Degola e su cui devono essere realizzate le opere di riqualificazione a scomputo oneri sono tutte di proprietà dell’Amministrazione Comunale che presta l’assenso alla realizzazione delle suddette opere fuori comparto mediante presentazione da parte di FIMA REAL ESTATE SRL di apposita SCIA per l’esecuzione dei lavori;

- come risulta dal parere del tecnico del servizio Rigenerazione Urbana sopracitato, verificato il conteggio del contributo di costruzione (limitatamente alle voci scomputabili) confrontato con il computo metrico asseverato dei lavori di Via Degola in atti al PG.n. 220731/2022 che prevede un costo stimato per la esecuzione delle opere di riqualificazione pari a € 214.974,14, (IVA, oneri per la sicurezza e spese di progettazione esclusi), ha rilevato che gli oneri di urbanizzazione a scomputo ammontano a complessivi € 213.015,87= e che pertanto si possa procedere a scomputare da detta somma quale contributo di costruzione per il rilascio del PDC PG.n. 73622/2022, il costo sostenuto dal titolare del permesso di costruire per la riqualificazione di via Degola .

Inoltre dal referto tecnico della UOC Attività edilizia Ambito 2 del 6.10.2022, si evince che: la convenzione per la realizzazione delle opere dovrà prevedere :

1. le modalità di realizzazione delle opere di U1 previste su area pubblica (fidejussione bancaria/polizza assicurativa pari al 100% delle opere (68.290,88 Euro) a garanzia della puntuale realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria; al pagamento in unica soluzione della somma di euro dovuta a titolo di contributo per costi e compensi sostenuti dall’Amministrazione Comunale corrispondente al 3% delle opere di Urbanizzazione Primaria (2.048,73 Euro)
2. l’autorizzazione alla presentazione di SCIA per la realizzazione delle opere fuori comparto su area pubblica la quale dovrà essere corredata dalla fidejussione bancaria/polizza assicurativa pari al 100% delle opere stesse (214.974,14 Euro) a garanzia della puntuale realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria fuori comparto; al pagamento in unica soluzione della somma di euro dovuta a titolo di contributo per costi e compensi sostenuti dall’Amministrazione Comunale corrispondente al 3% delle opere (6.449,22 Euro)
3. a prevedere la stipula dell’atto con la quale viene asservita all’uso pubblico le area destinate a P2 all’interno del lotto d’intervento prima della conclusione del procedimento della SCCEA .

Dato atto infine che:

- il titolare del permesso di costruire ,a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria su area di proprietà comunale (parcheggio pubblico su Via Barchi) e identificate nella relazione illustrativa in atti al PG.n. 231971 del 11/10/2022 con la lett.A) contestualmente alla stipula della convenzione presterà apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa pari al 100% del costo delle opere pari dunque a € **68.290,88=** così come risultante dal computo metrico estimativo inviato in data 23.09.2022 in atti al PG.n. 220731 e allegato al permesso di costruire in atti al PG.n. 73622/2022;
- analogamente per le opere di riqualificazione di Via Degola, come individuate nelle tavole 101- 102 e nella “*relazione tecnica opere a scomputo*” inviata in data 23/09/2022 in atti al PG.n. 220731 e insistenti su area di proprietà comunale, contestualmente alla stipula della convenzione presterà apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa di pari importo e quindi per l'intero ammontare delle medesime pari a € **214.974,14=**;
- in merito alla documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e s.m., in data 03.05.2022 è stata richiesta informativa antimafia aggiornata (prot. BDNA REUTG_23215_20220503C;REUTG_23217_20220503INF);

Valutato che:

- ai fini della riqualificazione dell'area produttiva del Villaggio Crostolo e della migliore funzionalità di accesso al lotto di intervento del PDC di FIMA REAL ESTATE SRL, sia opportuno procedersi all'approvazione di uno schema di convenzione per disciplinare la realizzazione delle opere fuori comparto da parte di FIMA REAL ESTATE SRL a scomputo degli oneri dovuti per la realizzazione dell'insediamento di cui al PDC PG.n.73622/2022 ritenendo che tale riqualificazione concorra alla valorizzazione del Villaggio Crostolo nel suo complesso, nonché disciplinare la costituzione di servitù della uso pubblico su aree private destinate a parcheggio pubblico al servizio del nuovo fabbricato di cui al sopracitato permesso di costruire.

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29.3.2022 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 n. 65 del 19.4.2022 è stato approvato il Piano delle Performance 2022-2024 e il Piano Esecutivo di Gestione – Risorse finanziarie 2022/2024 per macro obiettivi ed allegati;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 33 del 3.3.2022 è stato aggiornato il Piano per la prevenzione della corruzione del Comune di Reggio Emilia triennio 2022/2024;

- con delibera di Giunta Comunale n. 127 del 30.6.2022, immediatamente esecutiva, sono stati approvati il Piano Integrato di attività e organizzazione (PIAO) e l'integrazione al Piano della performance 2022/2024 e al Piano Esecutivo di Gestione 2022;

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.

Visti gli elaborati allegati al PDC PG.n. 73622/2022 così' come integrati con i PG.n. 185006/2022 220735/2022, 220737/2022, 220731/2022, 231971/2022, 220742/2022, 220744/2022.

Visti:

- 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";

-il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., e le linee guida ANAC;

- l'art. 59 del vigente Statuto Comunale;

- gli art. 107 del D.Lgs. 267/2000;

- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

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 approvare, per le motivazioni descritte in premessa e che si intendono qui integralmente richiamate, l'allegato schema di convenzione (all.A) , quale parte integrante dell'atto, per la realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio di nuovo insediamento produttivo-direzionale in via Barchi, costituzione di servitù di uso pubblico e realizzazione di opere fuori

comparto a scomputo oneri nell'ambito del "Villaggio Crostolo". di cui al PDC PG.n.73622/2022, da approvarsi tra il legale rappresentante del comune di Reggio Emilia e il legale rappresentante di FIMA REAL ESTATE SRL , con sede in QUATTRO CASTELLA (RE) Via M.LLO Tito n.65/a, P.IVA: 02603040359;

2) di dare atto che in relazione al permesso di costruire PG.n. 73622/2022 verrà applicato lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria secondaria e contributi D e S, a fronte della realizzazione da parte del titolare del PDC, di opere fuori dal lotto di intervento individuate nella riqualificazione di Via Degola nell'ambito del Villaggio Crostolo, come meglio precisato in convenzione;

3) di dare atto che, in sede di stipula della 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 dare atto che in sede di rilascio del permesso di costruire PG.n. 73622/2022 il richiedente dovrà versare la somma di € 110.550,82 a titolo di costo di costruzione in quanto non scomputabile ai sensi del punto 6.1. "Scomputo del contributo di costruzione" dell'allegato 2 alla DCC ID 81/2022;

5) 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 al Servizio Progettazioni complesse Reti e Infrastrutture .

6) 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.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA
Arch. Elisa Iori**

