

Proponente: 66.A
Proposta: 2022/764
del 20/12/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 2240
del 22/12/2022

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 AP 7, POSTO IN VIA TIRELLI LOC. GAVASSA, PER LA CESSIONE GRATUITA DI AREE DESTINATE AD URBANIZZAZIONE PRIMARIA E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

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 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 del Consiglio Comunale PG n. 23518/267 del 21/11/2008 era stato dunque approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all'area di trasformazione produttiva denominata : "Ap7 – Via Tirelli", la cui convenzione urbanistica è stata stipulata con atto a ministero notaio Teresa di Girolamo in data 16/02/2011 (rep/racc. 10034/4231), tra il Comune di Reggio Emilia e gli allora soggetti attuatori: "COSTRUZIONI G. & G. S.R.L." "AGA S.R.L.", IMMOBILIARE C.L. s.n.c. di FRAU E VAIANI" ed i sigg. LASAGNI MELITA e REVERBERI CLAUDIO, in seguito prorogata di anni 3 in virtù dell'art.30 comma 3-bis del DL 69/2013, dunque in scadenza il 21/11/2021.
- con tale convenzione, i soggetti attuatori hanno ceduto gratuitamente al Comune le seguenti aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, censite al foglio 99 mappali 430, 431, 435, 436, e le aree destinate a verde pubblico censite al foglio 99 mappali 426 e altre aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria di cui ai mappali 427, 428, 429, 433, 434, 437, 439 e 440 e si sono impegnati a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali al piano destinato ad ospitare attività prevalentemente produttive prestando le seguenti fidejussioni;
- si dà atto che il PUA precedentemente approvato prevedeva un costo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico di

complessivi € 1.680.468,25 di cui € 55.194,00 euro per la realizzazione del Verde Pubblico ed € 1.625.274,25 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

- a garanzia della realizzazione delle opere di U1 furono prestate fideiussioni bancarie e assicurative pari al 30% (trenta per cento) del costo di realizzazione delle stesse per complessivi € 487.582,27 arrotondato a € 487.583,00, mentre a garanzia della realizzazione del verde pubblico furono prestate fideiussioni bancarie e assicurative pari al 100% del costo di realizzazione delle stesse per complessivi € 55.194,00.
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 25 del 13.02.2020 è stata poi approvata la variante al piano urbanistico attuativo in argomento ed il relativo schema di convenzione urbanistica attuativa; l'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna - Parte Seconda - n.52 del 04.03.2020;
- a differenza del PUA approvato nel 2011, i soggetti attuatori e proprietari del Lotto O Lasagni Melita e Reverberi Claudio non hanno partecipato alla variante in argomento pur essendo stati fatti salvi i loro diritti edificatori ;
- la convenzione urbanistica della variante al piano è stata stipulata in data 05.05.2020 con atto a ministero del Dr.Giovanni Aricò (rep.. 59381, racc. 13875- registrata a Reggio Emilia il 26.05.2020 al n. 6259 e ivi trascritta al n. 8740/5851) tra il Comune di Reggio Emilia e i seguenti soggetti attuatori: KRAMP SRL, con sede legale a Reggio Emilia Via Brigata Reggio n°27 - subentrata alla "Costruzioni G&G srl" a seguito di aggiudicazione definitiva nell'ambito di esecuzione immobiliare sui terreni posseduti dalla "Costruzioni G & G srl", avvenuta con atto a ministero del Notaio dott. Giovanni Aricò del 14/06/2018, proprietaria delle aree allora censite al foglio 99 mappali 211 – 527 – 432 – 495 – 497 -498-499-502-505-507-509–510-511-512-513-514-515-516-517-518-520-522-523-524 – 526 – 528 – 544 – 545 – 546 – 548 – 583 - 584; IMMOBILIARE C.L.snc di FRAU e VAIANI, con sede legale a Reggio Emilia via Fonte Acqua Chiara n°12; proprietaria delle aree censite al foglio 99 mapp. 447; AGA S.r.l , con sede legale a Modena, via Marcello Finzi n°597, proprietaria delle aree censite al foglio 99 mapp.285-287-494-496-500-501, terreni facenti parte del perimetro del PUA Ap7.

Dato atto che:

- l'art.7 della convenzione urbanistica del 2020 – IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) conteneva l'obbligo per i soggetti attuatori di cedere al Comune, a titolo gratuito, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree di urbanizzazione per

l'insediamento (U1) identificate alla tavola 9 della variante al PUA, localizzate all'interno del comparto, censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 99 mappali 426 parte, 497, 498, 499, 502 parte, 654, 650, 652, 522 parte, 643 parte, 648 parte, estese complessivamente mq. 6.637 (6.636,99), con apposito atto notarile a propria cura e spese.

- il successivo articolo 8 prevedeva l'impegno alla costituzione di servitù ad uso pubblico sulle aree destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate alla tavola 9 della variante al PUA e censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 99 mappali nn. 426 parte, 522 parte e 643 parte, estese complessivamente mq. 4.332 (mq. 4331,67), con apposito atto notarile a propria cura e spese.

Rilevato che:

- come previsto dalla convenzione della variante al PUA, in data 17.04.2019 è stato presentato da parte della KRAMP S.R.L. il permesso di costruire P.G n. 76052 rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data 08.06.2020 per la realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento del piano AP 7 come variato a cui ha fatto seguito una S.C.I.A. di variante in atti al PG.n.73732/2021, assentita nei termini di legge;

- in data 27.05.2022 sono stati ultimati i lavori e con pec PG.n. 169482-169484 del 08/07/2022 il progettista e direttore lavori hanno chiesto il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria del piano in argomento;

- tali opere sono state dichiarate collaudate dall'ing. Ursula Montanari, Dirigente del servizio Cura della Città, come risultante dalla relazione e certificato di collaudo del 23.09.2022 in atti al PG.n., 222488 e allegato alla presente determinazione sotto la lettera A);

- dal suddetto certificato di collaudo la summenzionata Dirigente accerta che: *“ Vista la documentazione presentata, l'esito dei sopralluoghi e quant'altro esposto, dichiarando che non ha preso parte in alcun modo alla progettazione, direzione lavori ed esecuzione delle opere, certifica che in base all'esito dei sopralluoghi e delle operazioni di collaudo eseguite, le opere di urbanizzazione primaria a servizio del piano particolareggiato d'iniziativa privata comparto AP7 in Via Emore Tirelli località Gavassa, di cui al PDC PG n.76052/2019 del 08.06.2020, 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 04.10.2022 con proprio parere in calce all'atto PG.n. 169482/2022 ha refertato che: *"vista la presente richiesta; Visto il certificato di collaudo redatto dal servizio Cura della Città in data 23.09.2022 in atti municipali al n. 222488/2022 di PG . Passi il fascicolo al servizio amministrativo per la cessione delle aree, indi si svincolino le fideiussioni presentate"*.

- gli uffici amministrativi hanno verificato le visure catastali allegate all'istanza PG.n.169482/2022 dalle quali si rileva che con tipo di frazionamento n. 2021/RE 0032644 del 16 giugno 2021, sono state frazionate le aree da cedersi o da asservirsi all'uso pubblico come previsto nella convenzione attuativa citata in premessa;

- in particolare deve essere ceduta gratuitamente dal soggetto attuatore KRAMP S.R.L. l'area sulla quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria che risultano così censite al N.C.T.: fg 99 mapp. 684 di mq 6887 mentre le aree da asservire all'uso pubblico e su cui è stato realizzato un parcheggio pubblico a servizio dell'insediamento, sempre di proprietà KRAMP S.R.L. risultano censite al mapp. 681 mq 4311 del medesimo foglio.

- relativamente poi alle fideiussioni da svincolare, visto il certificato di collaudo finale in atti al PG.222488/2022, se ne ricava che devono essere svincolate tutte le fideiussioni rilasciate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'atto della stipula delle convenzioni urbanistiche e precisamente:

- fideiussione della Deutsche Bank S.p.a n. BGC2000644, filiale di Milano di € 799.468,00 a nome KRAMP S.R.L. ;
- fideiussione rilasciata da Deutsche Bank S.p.a, n. BGC2000646, filiale di Milano, di € 64.269,00 a nome KRAMP S.R.L., prestata a garanzia della riqualificazione del tratto di Via Tirelli essendo questa stata realizzata come risulta dalla relazione e certificato di collaudo in atti al PG.n. 222488/2022.

- Inoltre verranno svincolate le seguenti fideiussioni prestate con la prima convenzione del PUA stipulata in data 16 febbraio 2011 (Rep.n. 10034/4231) come successivamente integrate a seguito della variante al PUA e precisamente:

- fideiussione della Banca Reggiana Credito Cooperativo n. 0121091 di € 90.098,20= per conto di AGA SRL, precedente soggetto attuatore;
- fideiussione del Credem n.36-250026070 di 27.009,77= per conto di IMMOBILIARE C.L. SNC DI FRAU E VAIANI" precedente soggetto attuatore;
- polizza dell'AXA ASSICURAZIONI n. 995004165 di € 360.470,11 per conto di G & G srl .precedente soggetto attuatore;

Dato atto anche che:

- in sede di stipula della convenzione della variante al PUA del 20.05.2020 si era altresì stabilito che gli attuatori prestassero anche fideiussioni pro quota per la realizzazione del tratto di pista ciclopedonale indicato negli elaborati del PUA con la dicitura "percorso

ciclopedonale – ipotesi programmatica” corrispondente allo stralcio 3 ; pertanto KRAMP S.R.L. ha prestato la fideiussione rilasciata da Deutsche Bank S.p.a, filiale di Milano n.BGC2000647 di Euro 10.634,00, AGA SR.L. ha prestato la fideiussione di Emilbanca n. 002273 di Euro 1.103,02 e infine IMMOBILIARE C.L. S.N.C ha prestato fideiussione del Credem Spa n. 036-250052284 di Euro 331,00; tali fideiussioni tuttavia verranno mantenute fino alla completa realizzazione dell’infrastruttura di cui sopra.

- relativamente alle fideiussioni/polizze assicurative prestate poi dai diversi soggetti attuatori del piano a garanzia della realizzazione del verde pubblico queste verranno svincolate solo a seguito della presa in carico delle stesse che avverrà non prima di due anni dalla fine dei lavori delle opere di urbanizzazione ovvero due anni a partire dal 27 maggio 2022 e non prima dell’accertata funzionalità delle opere previste a verde nel titolo abilitante su richiesta dei soggetti attuatori come precisato nel certificato di collaudo in atti al PG.n. 222488/2022 sopraccitato.

- infine la fideiussione bancaria di Monte dei Paschi di Siena n.7030201/1 di € 69.188,03 prestata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il lotto di proprietà dei soggetti attuatori Reverberi e Lasagni viene mantenuta fino alla scadenza della convenzione;

Ritenuto pertanto di dover procedere all’acquisizione gratuita delle suddette aree e relative opere, in quanto collaudate in data 27.09.2022 con atto PG.n. 222488 in ottemperanza alle prescrizioni di cui agli articoli 7 e 8 della convenzione urbanistica attuativa del piano, secondo lo schema di convenzione allegato al presente atto e da stipularsi con uno dei soggetti attuatori del PUA, soc. KRAMP.S.RL. In qualità di esecutore delle opere di urbanizzazione primaria e legittimo proprietario delle aree da cedersi o asservirsi all’uso 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:

- tutte le spese, imposte e tasse conseguenti al presente atto sono totalmente a carico del soggetto privato stipulante.

- 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 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 delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del piano particolareggiato di iniziativa privata comparto AP7 in Via Emore Tirelli , località Gavassa in atti al PG.n. 222488/2022 allegato al presente atto sotto la lettera A) quale parte integrante e sostanziale;

2) di approvare lo schema di convenzione, allegato al presente atto sotto la lettera B) quale parte integrante e sostanziale, finalizzato alla cessione gratuita di aree destinate ad opere di urbanizzazione e costituzione di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed il legale rappresentante della società KRAMP S.R.L. , con sede in Reggio Emilia Via E.Tirelli n.8/A, P.IVA 02485500355, quale soggetto attuatore del piano, realizzatore delle opere di urbanizzazione e proprietario delle aree oggetto di cessione gratuita al Comune;

3) di svincolare, le fideiussioni prestate a garanzia della realizzazione delle sole opere di urbanizzazione primaria come meglio descritto in premessa.

4) si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo alla Dirigente firmataria.