

Proponente: 66.A
Proposta: 2023/91

del 15/02/2023



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 299

del 20/02/2023

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE GRATUITA DI AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO PER INTERVENTO RESIDENZIALE RELATIVO ALLA DELOCALIZZAZIONE NN.50-51 IN VIA RUOZZI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETÀ AGRICOLA GAVASSA SRL .

LA 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.

Considerato che:

- con provvedimento dirigenziale RUAD n.1764 del 08.11.2018 è stato approvato il progetto planivolumetrico convenzionato per realizzare un intervento edilizio residenziale riguardante la delocalizzazione nn.50 -51 prevista dal RUE riguardante un lotto posto in Via O.Ruozzi, in località san Rigo, la cui convenzione urbanistica è stata stipulata con atto a ministero notaio Dottoressa Maura Manghi del 13/11/2018 (Rep. n. 81457/Racc. n.13565), registrato a RE il 07/12/2018 al n.18252, tra il Comune di Reggio Emilia e il soggetto attuatore "Società Agricola Gavassa S.R.L." proprietaria dei terreni interessati dal progetto planivolumetrico;
- con tale convenzione, il soggetto attuatore si è obbligato a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria impegnandosi a realizzare le relative opere funzionali alla lottizzazione residenziale e prestando le relative fideiussioni;
- a garanzia infatti della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria la "Società Agricola Gavassa S.R.L." ha depositato la fideiussione bancaria di UNICREDIT SPA n.460011728494 di € 290.276,50= mentre a garanzia della realizzazione del verde di ambientazione ha depositato la fideiussione bancaria di UNICREDIT SPA n. 460011728493 di € 15.718,61=.

Dato atto che:

- l'art. 8 della convenzione urbanistica del 2018 recante: "IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) prevedeva che: *"il soggetto attuatore si impegnasse a cedere al Comune, a titolo gratuito, 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 2 rev. C del PPC, localizzate all'interno del comparto, previo frazionamento e con apposito atto notarile a propria cura e spese. Tali aree comprendono la viabilità di accesso al comparto, i parcheggi di tipo P2, i marciapiedi, le aiuole ed il relativo verde di ambientazione, la pista ciclopedonale. Con il medesimo atto verrà inoltre ceduta gratuitamente l'area posta a nord in fregio a Via Ruozzi destinata a verde. Tutte le aree da cederli dovranno essere delimitate con apposita recinzione di cantiere”.

Rilevato che:

- come previsto dalla sopracitata convenzione, in data 06.11.2019 è stato presentato da parte della “Società Agricola Gavassa S.R.L.”, il permesso di costruire P.G n. 196945 rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data 21.02.2020, per la realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento di via O.Ruozzi, comprensive della Cabina Enel a cui ha fatto seguito una S.C.I.A. di variante in atti PG.n.54493/2022, assentita nei termini di legge, depositata al medesimo Comune.

- in data 21.02.2023 sono stati ultimati i lavori e con pec PG.n. 82637 del 05.04.2022 dapprima è stata chiesta la funzionalità delle opere poi, con successiva pec PG.n. 244784 del 24.10.2022, il progettista e direttore lavori, in nome e per conto della “Società Agricola Gavassa S.R.L.”, ha chiesto il collaudo definitivo delle delle infrastrutture al servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria) del planivolumetrico 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 09.01.2023 in atti al PG.n., 6379 del 11.01.2023 e allegato alla presente determinazione sotto la lettera A);

- dal suddetto certificato di collaudo la summenzionata Dirigente: “ ... *omissis..Vista la documentazione presentata, l'esito della visita al cantiere e quant'altro sopra esposto, dichiarando di non aver preso parte in alcun modo alla progettazione, direzione lavori ed esecuzione delle opere, collauda le opere di urbanizzazione primaria a servizio del progetto planivolumetrico convenzionato approvato con RUAD n. 1764 del 08/11/2018 denominato intervento residenziale delocalizzazione NN.50-51 dell'area posta in Via Ruozzi (San Rigo).*

Rilevato inoltre che:

- il Tecnico Responsabile arch. Antonella Forlè del Servizio Rigenerazione Urbana, in data 16.01.2023 con proprio parere in calce all'atto PG.n. 244784/2022 ha refertato che: “ *Visto il parere del Servizio Cura della Città del 11/01/2023 PG 6379/23, si rilasci il collaudo e passi la pratica per la predisposizione della servitù/cessione gratuita di cui alla convenzione urbanistica stipulata con atto del Dottoressa Manghi Maura in data 13/11/2018 rep. n. 81457,*

- gli uffici amministrativi hanno verificato le visure catastali inviate dal tecnico incaricato in data 23.11.2022 con pec PG.n. 271422 dalle quali si rileva che sono state frazionate a seguito di tipo frazionamento n. RE0053344 del 15.10.2020, le aree da cedersi come previsto nella convenzione attuativa citata in premessa;

- in particolare, dovrà essere ceduta gratuitamente dalla "Società Agricola Gavassa S.R.L." l'area sulla quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria censita al N.C.T.al foglio 207 particella 487 di mq. 3165 e al catasto fabbricati la particella 486 sub 1-2, categoria D/1, come da variazione di classamento del 14.06.2021 n. 12184/1/2021 sulla quale insiste la Cabina Enel realizzata in forza del permesso di costruire in atti al PG.N. 196945/2019 resa agibile a seguito della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità in atti al PG.n. 178222/2021;

- relativamente poi alle fidejussioni da svincolare, visto il certificato di collaudo finale in atti al PG. 6379/2023 se ne ricava che dovrà essere svincolata la fideiussione rilasciata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, mentre quella relativa al verde di ambientazione verrà svincolata 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 21/02/2022 e non prima dell'accertata funzionalità delle opere previste a verde nel titolo abilitante e su richiesta del soggetto attuatore.

Ritenuto pertanto di dover procedere all'acquisizione gratuita delle suddette aree e relative opere, in quanto collaudate in data 09.01.2023 con atto PG.n. 6379/2023 da parte del servizio Cura della Città, in ottemperanza alle prescrizioni di cui all'art.8 della convenzione urbanistica attuativa del progetto planivolumetrico convenzionato stipulata in data 13.11.2018 da parte del soggetto attuatore "Società Agricola Gavassa S.R.L." legittimo proprietario delle aree da cedersi gratuitamente al Comune e come sopra individuate.

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 del 09.01.2023 in atti al PG.n. 6379, delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del progetto planivolumetrico convenzionato posto in Via O.Ruozzi (loc. San Rigo) ospitante le delocalizzazioni nn.50-51 del RUE e presa in carico delle opere di urbanizzazione stesse, 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 a favore del Comune di Reggio Emilia, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed il legale rappresentante della "Società Agricola Gavassa S.R.L.", con sede in Modena, Via Marcello Finzi N. 597, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Modena dal N. 02364050365 di codice fiscale e di Registro Imprese, nonché dal N. 284233 del R.E.A., quale soggetto attuatore del progetto e proprietaria delle aree oggetto di cessione gratuita al Comune;

3) di svincolare, la fideiussione prestata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come descritto in premessa;

4) di dare comunicazione del presente provvedimento ai servizi comunali competenti;

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