

Proponente: 66.A
Proposta: 2023/231

del 28/04/2023



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 741

del 02/05/2023

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: INTEGRAZIONE AL PRECEDENTE PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE RUAD N. 432 DEL 23.3.2018 DI APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI FRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E I SIGG.RI M.A., L.N., L.F.A., B.Y., PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA DEL BUE MEDIANTE PROGETTAZIONE UNITARIA CONVENZIONATA E RIDISTRIBUZIONE DI POTENZIALITÀ EDIFICATORIA FRA LOTTI CONTIGUI

LA DIRIGENTE

Premesso che :

- con deliberazione di Giunta Regionale n. 1202 del 27 giugno 2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - PRG 2001 - del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul BUR Emilia Romagna n. 102 del 25 maggio 2001;
- 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, ed è stata altresì adottata con il medesimo atto la prima variante al POC, successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 68 del 13.4.2015 ed entrata in vigore il 6.5.2015, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 104;
- con deliberazione del Consiglio Comunale ID n. 115 in data 12.11.2018 è stata adottata Variante specifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., e dell'art. 4 della L.R. 24/2017 finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. B) della L.R. 15/2013 del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale di Reggio Emilia I.D. n. 34 e 35 del 24.2.2020 sono state approvate, ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., e dell'art. 4 della L.R. 24/2017, le varianti al R.U.E. adottate rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale di Reggio Emilia I.D. 115 del 12.11.2018, finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. B) della L.R. 15/2013 del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE. e con deliberazione di Consiglio Comunale di Reggio Emilia I.D. 18 del 12.2.2018 per la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica e modifiche all'accordo territoriale dei poli dell'area nord limitatamente al polo funzionale PF4, entrate in vigore rispettivamente il 18.3.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 73 e l'1.4.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 96;
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 178 del 7.10.2021, 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, posta successivamente in deposito, ai fini delle osservazioni, dal 27.10.2021 al 28.1.2022;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 79 del 23.5.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio Emilia, e conseguentemente si è aperta la fase di salvaguardia, di

cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017, che condurrà alla successiva approvazione del PUG.

Richiamato il proprio precedente provvedimento dirigenziale RUAD 432 del 23.3.2018, con il quale atto è stato approvato lo schema di convenzione da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia ed i sigg.ri: MENOZZI AMEDEO, LUSETTI NORMA, LOLLI FABRIZIO ANDREA e BEDINI YLENIA, per la realizzazione di intervento edilizio in via Del Bue mediante progettazione unitaria convenzionata e redistribuzione della capacità edificatoria fra lotti contigui, ai sensi dell'art. 1.4.4 comma 4 delle NA del RUE all'epoca vigente (ora art. 1 lett. E punto 5 del capo B parte I di R1 Allegato A "Regolamento Edilizio").

Dato atto che all'epoca non si è riusciti ad addivenire alla stipula della convenzione per ragioni legate alla libera disponibilità da parte del proprietario dell'area oggetto di servitù ad uso pubblico.

Considerato che:

- oggetto della presente convenzione è l'area per la quale erano state presentate le seguenti istanze di PdC:

1. presentata al P.G. 64359/2017 in data 27.6.2017 (costruzione edificio sul Lotto 2, mappale 1116, = SC mq. 219,60, proprietà LOLLI FABRIZIO ANDREA e BEDINI YLENIA)
2. presentata al P.G. 63623/2017 in data 26.6.2017 (variante essenziale al pdc n 2009/6432, Lotto 3, proprietà MENOZZI AMEDEO, mappale 1109)
3. permesso di costruire n. 19372/2011 di P.G. (edificio già realizzato sul Lotto 1, mappale 1107, = SC mq. 291,51, proprietà LUSETTI NORMA);

- la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Reggio Emilia ed i SOGGETTI ATTUATORI, per la regolamentazione della progettazione unitaria convenzionata con redistribuzione della potenzialità edificatoria fra lotti contigui del comparto posto a Reggio Emilia in via Del Bue risulta la seguente:

- a) è prevista la cessione dell'area di proprietà MENOZZI AMEDEO identificata al Catasto Terreni del comune di Reggio Emilia al foglio 217 mappale 1115, destinata ad opere di urbanizzazione primaria – parcheggi ed accesso da via Del Bue (denominata Area U1) a servizio del comparto edificatorio in oggetto, così come da progetto edilizio in atti al n 63623/2017 di P.G. del 26.6.2017, costituendo vincolo di inedificabilità assoluta sulla suddetta area, a seguito del trasferimento della SC di mq. 73,87, dal mappale 1115 al mappale 1109 del foglio 217;
- b) MENOZZI AMEDEO, costituisce "servitù non aedificandi" sul LOTTO 3 – mappale 1109 del Foglio 217 di sua proprietà, per la SC superficie complessiva di mq. 63,98 in quanto la stessa viene ridistribuita per essere utilizzata nel contiguo LOTTO 2 mappale 1116, di proprietà dei Sig.ri LOLLI FABRIZIO ANDREA e BEDINI YLENIA;
- c) viene prevista la redistribuzione della Sc di mq. 73,87 dal mappale 1115 (area per opere di U1, oggetto di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia) a favore del mappale 1109 (Lotto 3) per mq. 57,87 di proprietà Menozzi Amedeo e del mappale 1107 per mq. 16,00 di proprietà Lusetti Norma;
- d) viene inoltre variata la Sc di mq. 291,51, attualmente derivante dal Permesso di Costruire n. 19372/2011 P.G. citato in premessa attribuita al mappale 1107 (Lotto 1) di Lusetti Norma in mq. 307,51 come da redistribuzione sopra descritta;
- e) è prevista infine la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi) a servizio dei tre lotti sull'area identificata con il mappale 1115, con modifiche in

considerazione del minore carico urbanistico, previo trasferimento dallo stesso mappale della capacità edificatoria residua a favore dei mappali 1109 (lotto 3) e 1107 (lotto 1).

Ritenuto quindi opportuno aggiornare il precedente schema approvato con il citato provvedimento dirigenziale RUAD 432 del 23.3.2018, con l'allegato A parte integrante del presente atto.

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 188 del 20.12.2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2023 – 2025 e i relativi allegati, tra cui la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 2 del 12.1.2023 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi ai sensi dell'art. 169, commi 1 e 2, del D.Lgs. 267/2000;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 31.1.2023 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023/2025 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione approvato con GC ID. n. 2/2023 del 12.1.2023;
- 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.

Visti:

- il D.P.R. 380/2001;
- la L.R. 15/2013;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- l'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, 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 con decorrenza dal 14.12.2020 e fino alla scadenza del contratto.

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni citate in premessa, l'allegato schema di convenzione ALLEGATO A, quale parte integrante del presente provvedimento, da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia ed i sigg.ri MENOZZI AMEDEO, LUSETTI NORMA, LOLLI FABRIZIO ANDREA e BEDINI YLENIA, per la realizzazione di intervento edilizio in via Del Bue mediante progettazione unitaria convenzionata e redistribuzione della capacità edificatoria fra lotti contigui, ai sensi dell'art. 1.4.4 comma 4 delle NA del RUE all'epoca vigente (ora art. 1 lett. E punto 5 del capo B parte I di R1 Allegato A Regolamento Edilizio);
2. di dare atto che, in sede di stipula della presente 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;

3. di precisare che il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'intervento in oggetto, potrà avvenire solo dopo la stipula della convenzione;
4. di trasmettere copia del presente atto ai Servizi comunali interessati per i successivi adempimenti di competenza.

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

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA
(Arch Elisa Iori)**