

Proponente: 66.A
Proposta: 2023/304
del 22/05/2023



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 903
del 24/05/2023

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO D'USO DI EDIFICIO DA PRODUTTIVO A COMMERCIALE POSTO IN VIA F.LLI CERVI 75/d.

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, 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 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;

Premesso inoltre che:

- 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, 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, poi approvato in data

08.05.2023 con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n.91 la cui entrata in vigore è subordinata alla pubblicazione del relativo avviso sul BURERT ai sensi dell'art.46 comma 10 della L.R.n.24/2017.

Dato atto che:

- Credemleasing S.p.A Gruppo Bancario "Credito Emiliano – CREDEM" con sede legale in Reggio Emilia Via Mirabello 2, iscritta al n.00924500358 del registro Imprese di Reggio Emilia , CF e P.IVA: 00924500358 è proprietaria di parte di un fabbricato ad uso commerciale posto in via F.lli Cervi 75/d e censito al NCEU al foglio 88, particella 64 sub.6-7-10-11 attualmente destinato all'uso produttivo, da funzione "C Produttiva" - c3 commercio all'ingrosso";
- il lotto su cui insiste il fabbricato avente una superficie fondiaria di mq. 10.094 , ricade nel tessuto di riqualificazione della Via Emilia (Trem) di cui all'art.39 .o. delle NTA del RUE ove sono consentiti interventi di riqualificazione degli immobili ricadenti sulla Via Emilia e che , in caso di cambio d'uso per SC superiori a 500 mq con aumento di carico urbanistico in lotti con SF superiore a 10000 mq, devono attuarsi tramite progetto planivolumetrico convenzionato;
- in data 18.05.2022 la società AUTOSTILE S.P.A con sede in Reggio Emilia , Via Disraeli 25 , P.IVA: 01205010356, in qualità di utilizzatore del suddetto fabbricato e con delega da parte della proprietaria Credemleasing S.p.A , ha presentato il permesso di costruire in atti al PG.n 123219 per la ristrutturazione e cambio d'uso di parte del suddetto fabbricato ad uso produttivo, da funzione "C Produttiva" - c3 commercio all'ingrosso" a Funzione "E Commerciale" da destinare a struttura di vendita con insediamento dell'uso e.1.1.NA medio piccole strutture di vendita _attività commerciale al dettaglio non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 250 mq e i 1500mq;

Precisato che:

- la responsabile UOC ambito 2 cui è stato assegnato il permesso di costruire PG.n. 123219/2022, poiché il lotto ha accesso diretto sulla Via Emilia _via Fratelli Cervi ha interpellato preliminarmente la struttura di Policy Mobilità sostenibile la quale, con prima nota PG.n.161359 del 30.06.2022 ha richiesto una serie di modifiche al progetto in ordine alla necessità di avere una fermata del tpl e prescrivendo modifiche alla viabilità interna al lotto al fine di dotarla degli stalli per cicli e motocicli, per migliorare la segnaletica e la delimitazione delle aree destinate all'uso pubblico rispetto a quelle private;
- in data 12.07.2022 la suddetta responsabile, con pec PG.n. 172075 ha dunque chiesto al progettista incaricato, geom. Spallanzani Francesco, di integrare la documentazione sulla base delle richieste fatte dalla suindicata struttura comunale;
- in data 10/08/2022 con pec PG n.192467 il progettista provvedeva a modificare ed

integrare la documentazione allegata al PG.n. 132219/2022 inviando i seguenti elaborati:

- Tavola 2 Attuale Piante, Planimetria Generale, Sezione A-A;
- Tavola 2 stato Futuro: Piante, Planimetria Generale, Prospetti e Sezione A-A;
- Tavola 2 Variazioni: Piante, Planimetria Generale, Prospetti e Sezione A-A ;
- Tavola 3 stato Futuro: planimetria generale per Segnaletica stradale;
- Tavola 3 Variazioni Segnaletica Stradale;
- Relazione Tecnica Valutazione Impatto "AUTOSTILE" spa.
- il progetto è stato pertanto riesaminato dalla responsabile UOC ambito 2 la quale con proprio referto del 28.09.2022 si è espressa come segue: *"Esaminato il fascicolo in esame, in relazione ai soli aspetti urbanistici di competenza dello scrivente Ufficio, si riportano le seguenti considerazioni.*

La documentazione presentata è relativa ad un intervento di cambio d'uso con opere per locali commerciali al dettaglio non alimentare in via Fratelli Cervi n.75/D a Reggio Emilia.

L'edificio ricade all'interno di tessuto Trem – tessuto di riqualificazione della via Emilia, riconducibile ad intervento di riqualificazione della via Emilia (livello 1, elenco B) di cui al comma 3 dell'art.39.o.

Si rileva che, per quanto attiene alla Disciplina prestazionale dello spazio privato ovvero all'assolvimento delle prestazioni richieste di cui all'Allegato C - "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica della via Emilia", esse risultano ottemperate, come illustrato puntualmente nella specifica "Relazione Valutazione Impatto da art.39 RUE Vigente".

- In data 20.09.2022 con pec PG. 218089 e infine in data 28.03.2023 il progettista integrava ulteriormente la suindicata documentazione inviando a parziale sostituzione del precedente invio i seguenti elaborati :

- Tav 2 stato Futuro: Piante, Planimetria Generale, Prospetti e Sezione A-A;
- Tav 2 Variazioni: Piante, Planimetria Generale, Prospetti e Sezione A-A ;
- Tav 3 stato Futuro: planimetria generale per Segnaletica stradale;
- Tav 3 Variazioni planimetria generale per Segnaletica stradale.

Rilevato che:

- alla luce delle sopra riportate integrazioni con PG.n. 228182 del 05/10/2022 la struttura di Policy ha espresso in data 04.10.2022 con nota PG. n. 228182/2022, parere favorevole al progetto ritenendo ottemperate tutte le richieste precisando che prima dell'apertura dell'area all'uso pubblico andrà verificata con l'Ufficio Traffico la segnaletica per emissione dell'Ordinanza di traffico.

Rilevato che:

- il progetto di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso comporta una serie di prestazioni richieste dall'Allegato C - "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e

paesaggistica della via Emilia”, allegato al RUE vigente, che l'utilizzatore si impegna a realizzare così come compiutamente descritte nella “*Relazione Valutazione Impatto ex art.39 RUE Vigente*” allegata all'istanza PG.n. 123219 del 18.05.2022 e successivamente meglio individuati nella Relazione tecnica illustrativa in atti al PG.n. 84788 del 28.03.2023 riconducibili agli Obiettivi: 1 – Recinzioni e Separazioni tra Pubblico e Privato; 2 – Disposizioni Relative ad Aree di Pertinenza; 3 – Oggetto Architettonico; 4: Progetto del Verde e Rafforzamento del Sistema Ecologico Ambientale, descritte nello schema di convenzione all'art.6;

- sempre in virtù dell'insediamento del nuovo uso e.1.1.NA medio piccole strutture di vendita attività commerciale al dettaglio non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 250 mq e i 1500 mq è previsto il reperimento di mq 2.009,95 di aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) _Svp che tuttavia vengono monetizzate al costo tabellare di Euro 6,00 al mq., così come previsto dagli appositi provvedimenti per complessivi Euro 12.059,70;

- parimenti poiché l'intervento richiederebbe una dotazione di parcheggi pubblici di tipo P2 di complessivi mq. 975,27 che non vengono reperiti, occorre procedere alla monetizzazione degli stesso al costo tabellare di Euro 165,00, così come previsto dagli appositi provvedimenti per complessivi Euro 160.919,55=.

- infine l'intervento proposto richiede anche la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico a diretto servizio del nuovo insediamento su area di proprietà di Credemleasing come risulta dall'elaborato: “ Area Uso Pubblico “ allegato allo schema di convenzione e sulla quale si costituirà con la convenzione servitù di uso pubblico con manutenzione a carico degli utilizzatori prima della presentazione della SCEA del fabbricato e a seguito dell'opportuno frazionamento delle aree da asservirsi;

Dato atto che:

- le somme dovuta a titolo di monetizzazione così come sopra citate sono state interamente corrisposte da AUTOSTILE S.P.A. in data 12.05.2023;
- 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 (prot. BDNA REUTG_Ingresso_0047469_20220826_INF);

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;
- il presente provvedimento non necessita del visto di regolarità contabile in quanto le somme introitate in data 12.05.2023 a titolo di monetizzazione del verde pubblico e dei

parcheggi e che assommano rispettivamente a € 12.059,70 ed € 160.919,55 verranno rendicontate mensilmente dal servizio Rigenerazione Urbana unitamente al contributo di costruzione complessivamente incassato dal servizio stesso e riferito al 2023_PD:_6602 del PEG 2023 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 2 del 12/01/2023 coerente al Bilancio di previsione 2023-2025 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 20/12/2022;

- in relazione al contenuto del presente provvedimento, sono state attuate in via preventiva le misure previste dall'aggiornamento PTPC 2023-2025 del Comune di Reggio Emilia, approvato con deliberazione di Giunta ID. n. 13 del 31/01/2023 è stato approvato l'aggiornamento del Piano per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità 2023 – 2025 e relativi allegati.

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 testo coordinato della DGR n.1253/1999 con le modifiche introdotte dalle DD.CC..RR .nn.344/2002 -653/2005 e dal. n.155/2008 , in attuazione della legge regionale, che ha definito la dotazione minima dei parcheggi pertinenziali con riferimento (non alla volumetria) ma alle dimensioni, alla tipologia e alla superficie di vendita delle strutture commerciali.

- 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.

- l'art.27 della L.R.n.24/2017 “Misure di salvaguardia”;

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, il progetto planivolumetrico convenzionato per l'intervento edilizio di ristrutturazione e cambio

d'uso e obbligo alla costituzione di servitù di uso pubblico di cui al PDC PG.n.123219/2022 riguardante una parte del fabbricato posto in Via F.lli Cervi 75/d , censito al NCEU al foglio n. 88, ed in particolare della particella 64 sub. 6 – 7 – 10-11, da stipularsi tra il legale rappresentante del comune di Reggio Emilia ed i legali rappresentanti della società: Credemleasing S.p.A, Gruppo Bancario “Credito Emiliano – CREDEM” con sede legale in Reggio Emilia Via Mirabello 2, iscritta al n.00924500358 del registro Imprese di Reggio Emilia , CF e P.IVA: 00924500358 in qualità di proprietaria e AUTOSTILE S.P.A con sede in Reggio Emilia Via Disraeli 2-5 , P.IV: 01205010356, n.REA 167655 in qualità di utilizzatore del fabbricato sopra descritto;

2) 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;

3) 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 Urbana e alla struttura di Policy Mobilità sostenibile.

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.