

**OGGETTO: PARERE DI REGOLARITA' TECNICA EX ART 49 TUEL PER LE PARTI DI PROPRIA COMPETENZA RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERA GIUNTA COMUNALE DEL SERVIZIO ENTRATE n. 2023/1537** avente ad oggetto " *ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI PROPOSTO DA FANTUZZI IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE AI SENSI ART. 57 E 60 DEL D.LGS 14/2019 "CODICE DELLA CRISI DI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA" AVENTE AD OGGETTO, TRA ALTRI, CREDITI ICI/IMU DEL COMUNE. SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI INTERESSE PUBBLICO PER L'ADESIONE (ART. 20 REGOLAMENTO GENERALE ENTRATE TRIBUTARIE; ART. 1, COMMA 2, LETTERA B L.R. 24/2017)*".

**Vista la proposta di delibera in oggetto e relativi Allegati**

**Premesso che :**

- Il Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato dal Comune Reggio Emilia con delibera di Consiglio Comunale n. 91 I.D. in data 08 maggio 2023, e divenuto efficace per effetto della pubblicazione sul BURERT n. 164 in data 21 giugno 2023, individua le aree identificate come "Area reggiane" all'interno del Polo funzionale n. 4 *Centro Internazionale Loris malaguzzi, Parco innovazione, ex officine Reggiane* disciplinato dal Titolo 8 degli Indirizzi disciplinari del PUG (elaborato SQ\_D.1).

-In particolare: " *La riqualificazione dell'ambito è stata oggetto di due Programmi di riqualificazione urbana approvati rispettivamente con DCC n. 264/2014 e DCC n. 134/2018...(omissis)... Nel 2020 è stato presentato un nuovo documento di indirizzo strategico, proposto dall'Amministrazione, che sviluppa un'ipotesi complessiva sulla programmazione futura dell'area, per estendere la rigenerazione all'intera area delle Ex Officine Reggiane, attrarre investimenti e creare spazi per attività in linea con le finalità strategiche consolidate e con il Parco Innovazione. Il Masterplan delinea una proposta coerente con quanto già è stato realizzato attraverso il Programma di riqualificazione urbana area Reggiane- Quartiere storico di Santa Croce, ovvero: l'apertura del Tecnopolo, la riqualificazione funzionale dei Capannoni 15, 17 e 18, la riqualificazione di strade e spazi pubblici del quartiere, il riuso di immobili dismessi. Un'operazione basata fino ad oggi su importanti investimenti pubblici e privati in sinergia per un obiettivo comune: rigenerare e restituire alla città un luogo di grande valore storico, simbolico ed economico; sviluppare in esso, da sempre luogo di lavoro e avanzamento tecnologico, una economia contemporanea, della conoscenza, della ricerca, dell'innovazione, con il tratto distintivo della sostenibilità.*

*Il Masterplan ha definito le principali vocazioni in termini di funzioni insediabili nell'area e le dotazioni territoriali (servizi) per rendere sostenibile l'intervento."*

- Il PUG, ai sensi dell'articolo 25 comma 5 legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, è accompagnato dall'elaborato VU.1A "Vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità", che ha apposto con la scheda sintetica degli interventi pubblici n.7 sull'Area ex Officine Meccaniche Reggiane il vincolo preordinato all'espropriazione, prevedendo l'acquisizione, anche in via coattiva, tra gli altri, dell'Immobile Comune di Reggio Emilia e dell'Immobile Palazzina M in relazione alle seguenti considerazioni di interesse pubblico: "la riqualificazione urbana, ambientale e paesaggistica

*dell'Area Nord della città di Reggio Emilia attualmente in corso, persegue il fine strategico di rigenerare l'Area Reggiane e lo storico quartiere Santa Croce, grazie all'attuazione di uno specifico Programma di Riqualificazione Urbana (PRU). Il PRU, denominato "PRU\_IP – Bando Periferie Reggiane/Santa Croce", si compone di due parti distinte in relazione alle principali caratteristiche urbanistiche delle aree che lo compongono e ai principali ambiti territoriali di riferimento: la parte est, denominata "PRU\_IP-1A.bis – Area Reggiane", si estende all'interno del Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane", la parte ovest, denominata "PRU\_IP-1b – Area Santa Croce", si sviluppa all'interno dell'Ambito di riqualificazione AR-10 "Ambito Santa Croce". L'area delle "ex Officine Reggiane", è dunque oggetto di un vasto progetto di riqualificazione che porterà alla realizzazione del Parco Innovazione, conoscenza e creatività a supporto del sistema economico, imprenditoriale e della ricerca del territorio. L'obiettivo del progetto è sviluppare l'economia della conoscenza attraverso ricerca e innovazione, applicate al sistema produttivo: quindi rafforzare la rete dell'alta tecnologia, favorire la nascita di imprese innovative, creare nuovi spazi per giovani ricercatori e imprenditori, per un'occupazione altamente specializzata. Sono in corso i lavori di riqualificazione urbanistica degli edifici nel quadrante Sud-ovest dell'area ex Officine Meccaniche Reggiane che conta una superficie complessiva di oltre 260.000 mq., mentre la restante parte è in stato di abbandono. Con l'acquisizione di tali edifici si completerebbe l'ambizioso programma dell'Amministrazione Comunale della creazione del Polo di eccellenza e si rafforzerebbe la connessione fra l'Area Nord, il quartiere di S.Croce, il Centro Internazionale Malaguzzi e l'area a sud della Stazione Storica, il campo volo e l'Area S.Lazzaro, il centro storico".*

*-Stante quanto sopra la proposta di delibera e l'accordo di Ristrutturazione allegato alla stessa è coerente con le strategie di riqualificazione del polo funzionale n.4 delineate dal PUG e dal Masterplan\_2020, gli interventi non previsti all'interno dei PRU approvati con DCC n. 264/2014 e DCC n. 134/2018 e non consentiti in modalità diretta dalla disciplina delle trasformazioni diffuse (IED) del Titolo 8 degli Indirizzi disciplinari, saranno assoggettati a quanto previsto dalla disciplina delle trasformazioni complesse (IUC), ovvero: "L'attuazione dei Poli funzionali è demandata ad AO, PUA di iniziativa pubblica, art.53 di cui alla LR 24/2017 che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti con gli indirizzi dei successivi commi, che individuano Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire."*

**Con la presente:**

**si esprime parere favorevole di regolarità tecnica ex art 49 .1° comma, del TUEL (D.lgs. 267/2000) per le parti di propria competenza alla proposta di delibera in oggetto e in particolare in ordine agli aspetti relativi ai Programmi di Riqualificazione Urbana "PRU\_IP-1A" e "PRU\_IP-1A bis Area Reggiane", alla coerenza con quanto previsto nel PUG e dal Masterplan, alla coerenza con la vigente disciplina urbanistica dell'assetto definito dall'Accordo per la cessione degli immobili.**

Il Dirigente dell'Area Programmazione Territoriale  
Arch. Massimo Magnani

Il dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana  
Arch- Elisa Iori