

**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2023/556**

**del 19/09/2023**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1573**

**del 19/09/2023**

**RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SU OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVE AREE DI SEDIME REALIZZATE NELL'AMBITO DEL PUA ANS 2-2A UBICATO A REGGIO EMILIA IN VIA ROSA LUXEMBURG.

## 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.
- il POC ha provveduto ad individuare parte dell'ambito di intervento di cui sopra come: *"Ans2-2a San Pellegrino Ti2-19 - Via Luxemburg: porzione d'ambito costituito da aree residue non approvate del PRG 2001 soggette a PUA a funzione terziario - commerciale. L'intervento prevede la cessione gratuita e realizzazione di un parcheggio scambiatore per una St di circa 11.000 mq. nonché interventi per la riorganizzazione dell'accessibilità al Polo Ospedaliero. Disciplina d'attuazione attraverso PUA con contributi ERS per la quota relativa al terziario".* (comma 4 dell'art.8 *"Interventi di iniziativa privata inseriti nella programmazione del POC"* NTA del POC);
- l'ambito Ans2-2a San Pellegrino è stato inserito nel POC 2014-2019 con scheda di dettaglio e relativo schema di accordo ex art. 18 L.R 20/2000;
- a seguito dell'approvazione del POC, in data 21/05/2014, tra il Comune di Reggio Emilia e Conad Centro Nord s.c., con sede in Campegine (RE) Via Kennedy 5 (CF: 01751820356 proprietaria dei terreni di cui al NCT al foglio 212, mappali 289 p. 340-343-380 sub 1.2.3 e mappale 381, ricompresi tutti nell'ambito Ans2-2a, è stato dunque stipulato, con scrittura privata autenticata dal Notaio Manzini, (Rep. n. 22823 – Raccolta n. 5997) e relativi allegati, l'Atto di Accordo ex art.18 L.R.20/2000 per l'attuazione del suddetto ambito mediante piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata, in conformità alla relativa scheda POC e all'accordo preliminare siglato dalla medesima società cooperativa e facente parte degli elaborati del POC; a garanzia degli obblighi e oneri previsti dall'atto di accordo, Conad Centro Nord s.c. prestava la fideiussione della BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SCRL pari a € 63.680,00;

- In data 23/04/2015, con istanza agli atti al P.G. n. 16096/2015, il soggetto attuatore sig. Ferrari Marzio, in qualità di legale rappresentante di Conad Centro Nord s.c. conformemente alla tempistica di cui all'atto di accordo sottoscritto, ha inoltrato la richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in attuazione della citata scheda POC riguardante l'area di sua proprietà, censita al NCT al foglio 212, mappali 289 p. 340-343-380 sub 1.2.3, mapp.381;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID.n. 231/2017 del 12.12.2017 è stato approvato il PUA ANS2-2a, San Pellegrino - Via Luxemburg, in attuazione della scheda POC e la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 22.01.2018 con atto Notaio Dottoressa Valentina Rubertelli (rep.46319- racc. 14183) registrato a Reggio Emilia in data 26.01.2018 al n.1396 serie 1Te trascritto in pari data ai nn. 2494 R.G. e 1520 di R.P; con la suddetta convenzione Conad Centro Nord s.c. ha ceduto gratuitamente al Comune le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico facenti parte del PUA;
- l'art.9 della suddetta convenzione urbanistica ha previsto inoltre che il soggetto attuatore Conad Centro Nord s.c., costituisse servitù di uso pubblico a favore del Comune, 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 5 del PUA e all'epoca censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio 212 mappale n°1003 (esteso mq. 1657), 1004 (esteso mq.1.017) ed il mappale n°1007 (esteso mq.1.668), per i complessivi mq. 4342 come da tipo di frazionamento n. 2017/28989 del 20/04/2017, con apposito atto notarile a propria cura e spese. Inoltre, il medesimo attuatore si era impegnato altresì a costituire servitù pubblica e perpetua di passaggio pedonale e ciclabile, sempre nei medesimi tempi, sulle aree prospicienti il fabbricato ex rurale preesistente e precisamente su quota parte dei mappali n°380 e 1002, così come identificate alla tavola 5 del PUA, oggetto di futura identificazione;
- l'atto notarile per la costituzione delle suddette servitù previo frazionamento e collaudo delle stesse è da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore, senza alcun corrispettivo dal Comune;
- a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e del verde pubblico previste dal piano urbanistico attuativo in atti al PG.n. 16096/2015, in sede di stipula della convenzione urbanistica, il soggetto attuatore ha presentato le seguenti polizze:
  - polizza fideiussoria di Generali Italia n. 380796267 di € 732.289,00 a garanzia della realizzazione del parcheggio scambiatore individuato alla tavola 5 del PUA, opera pubblica di interesse generale;

- polizza fideiussoria di Generali Italia SPA n. 380796266 di € 443.689,00 a garanzia della realizzazione delle restanti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) individuate alle tavole 3.1 e 4 del PUA in quanto opere pubbliche di interesse generale;
- polizza fideiussoria di Generali Italia SPA n. 380796265 di € 46.901,00 a garanzia della realizzazione del verde pubblico del PUA;

**Rilevato che:**

- come previsto dalla sopracitata convenzione, in data 13/04/2017 il soggetto attuatore Conad Centro Nord s.c., ha presentato il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria e del verde pubblico in atti al PG.n. 36806 cui hanno fatto seguito alcune varianti e precisamente la PG.n. 148434/2019 relativa alle modifiche al ciclo pedonale e progetto del verde in atti al PG.n. 69997/2021 e infine la variante PG.n. 36806/2022;
- in data 18/03/2021 con PG.n. 70013 è stato chiesto il cambio di intestazione del suddetto permesso di costruire a favore di Conad Reggio Sud Ovest s.r.l. con sede in Reggio Emilia, Via Maiella 55 (P.IVA: 0135190357), avendo questa acquistato da Conad Centro Nord s.c. con atto notaio Valentina Rubertelli del 05/09/2019 (rep.47676-racc.14942) il compendio immobiliare di cui al foglio 212 particelle 1000-1002-10006-1003-1004-1007-380 sub 1-sub 2 e particella 381 sub 1 e avendo accettato di essere a conoscenza e di rispettare le clausole contenute nella convenzione stipulata in data 22/01/2018 per l'attuazione del PUA Ans 2-2a;
- Conad Reggio Sud Ovest s.r.l. ha poi stipulato sempre in data 05.09.2019 contratto di locazione finanziaria n.A1B43533 con la società BNL LEASING S.P.A con sede in Milano Piazza Lina Bo Bardi 3, (CF. 09973940969) avente ad oggetto i beni di cui sopra;
- i lavori sono iniziati in data 25.06.2019 come da comunicazione PG. n. 124768/2019 del 25.06.2019 e sono stati ultimati in data 31.05.2022;
- in data 07.06.2022 è stata richiesta la funzionalità delle opere di urbanizzazione e successivamente e infine, in data 27/12/2022 è stata inoltrata l'istanza di collaudo in atti al PG.n. 301241;
- il competente Servizio Cura della Città con propria relazione in atti al PG.n. 105954/2023 del 17.04.2023 ha collaudato le opere di urbanizzazione primaria a servizio del PUA in argomento, specificando tuttavia che per quanto attiene la piantumazione delle aree verdi, completata in data 31.05.2022, sarà possibile collaudare definitivamente il verde pubblico e del verde di arredo e ambientazione stradale solo dal mese di giugno dell'anno 2024, previa verifica dell'attecchimento dell'alberatura messa a dimora, incluse

siepi e semina dei prati fioriti previsti nel progetto del verde pubblico delle aree di cessione.

**Dato atto che:**

- in data 18.07.2022 Conad Reggio Sud Ovest S.r.l. ha variato la propria denominazione sociale in Reggio Sud Ovest S.r.l.;
- in forza del contratto di leasing, la proprietà delle aree ricomprese nel piano in argomento e fra queste quelle da asservire all'uso pubblico è la società di leasing BNL LEASING S.P.A con sede a Milano piazza Lina Bo Bardi 3 - (Partita IVA e Codice Fiscale: 09973940969);
- BNL LEASING SPA ha manifestato il proprio interesse alla sottoscrizione del presente atto , convenendo REGGIO SUD OVEST S.R.L. di prestare il proprio consenso alla sottoscrizione e alla costituzione di servitù di uso pubblico come da impegni assunti con la convenzione del PUA richiamata in premessa.

Ritenuto dunque in adempimento agli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la convenzione urbanistica attuativa del PUA ANS 2-2a, di approvare apposito schema di convenzione per la costituzione di servitù di uso pubblico perpetua da parte del proprietario dei terreni facenti parte del PUA in argomento, società BNL LEASING S.P.A, a favore del Comune di Reggio Emilia sulle aree poste in via Rosa Luxemburg, identificate ora al Catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 212, mapp 380 sub 10 e sulle opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate, consistenti nella viabilità di accesso, nel parcheggio, marciapiedi, aiuole nonché servitù di uso pubblico perpetua di passaggio pedonale e ciclabile a favore del Comune di Reggio Emilia sulle aree poste nel suddetto Comune identificate al Catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 212, mapp 380 sub 4, già identificate alla tavola 5 del PUA e all'elaborato del Permesso di costruire PG.n. 36806/2017.

**Precisato infine che:**

- la presente determinazione, a parere della dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana, arch. Elia Iori, non necessita di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000, in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, e che tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto sono totalmente a carico di Reggio Sud Ovest S.r.l. e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite rimane in capo al soggetto attuatore Reggio Sud Ovest S.r.l.;
- 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. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R.15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/2000;
- gli artt. 59 del vigente Statuto Comunale;
- gli artt. 3 e 14 della sez .A) del vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi.

Richiamato l'atto P.G. n. 166856 del 28/06/2023 con il quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia , ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000, ha conferito l'incarico del servizio Rigenerazione Urbana all' arch. Elisa Iori con decorrenza 01.07.2023 al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali.

**DETERMINA**

1. di prendere atto del collaudo delle opere di urbanizzazione del PUA ANS 2-2a in atti al PG.n. 105954 del 18/04/2023 redatto dalla Dirigente del servizio Cura della Città quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e allegato allo stesso sotto la lett. A) ;
2. di approvare lo schema di convenzione, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e allegato allo stesso sotto la lett. B), da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia e delle società: BNL LEASING S.P.A. con sede in Milano, piazza Lina Bo Bardi 3 (Cf e P.IVA: 09973940969) in qualità di proprietario delle aree interessate e Reggio Sud Ovest S.r.l. con sede a Reggio Emilia via Maiella 55, P.IVA: 01351930357, in qualità di utilizzatore, per la costituzione di servitù di uso pubblico sull'area identificata al foglio 212 mappale 380 sub 4 e 10 di proprietà BNL LEASING S.P.A., poste all'interno del piano urbanistico attuativo denominato Ans 2-2a, in Via Rosa Luxemburg, come meglio descritto in premessa;
3. 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;

4. di dare atto altresì che, successivamente alla stipula della convenzione in argomento, si procederà allo svincolo delle polizze fideiussorie di Generali Italia n. 380796267 di € 732.289,00 a garanzia della realizzazione del parcheggio scambiatore individuato alla tavola 5 del PUA, quale opera pubblica di interesse generale e n. 380796266 di € 443.689,00 a garanzia della realizzazione delle restanti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) individuate alle tavole 3.1 e 4 del PUA ; mentre la polizza a garanzia del verde pubblico n. 380796265 verrà svincolata dal mese di giugno dell'anno 2024, previa verifica dell'attecchimento dell'alberatura messa a dimora, incluse siepi e semina dei prati fioriti previsti nel progetto del verde pubblico delle aree di cessione come previsto dall'art.22 comma 1 della convenzione attuativa del Piano del 22.01.2018 (rep.racc.46319-14183) stipulata con atto Notaio Dott.ssa Valentina Rubertelli.
3. di trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati e agli uffici del servizio Rigenerazione Urbana per i successivi adempimenti di competenza.
4. Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.