

Proponente: 66.A
Proposta: 2023/749

del 06/12/2023



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 2199

del 19/12/2023

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI QUELLE DESTINATE A VERDE PUBBLICO, IN ATTUAZIONE DI CONVENZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO AD15A "EX CANTINA SOCIALE VILLA SESSO" IN VIA E. FERRI.

LA DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione consiliare PG.n. 7898/61 del 07.04.2000 è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata di tipo 2 relativo all' "Ex Cantina sociale Villa Sesso" denominato dall'allora PRG 1999, AD15a, la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 08.6.2000 con atto Notaio dr. Giovanni Varchetta, (rep. 73096/ racc.14883), registrata e trascritta nei termini di legge, tra il Comune di Reggio Emilia e l'allora proprietaria dell'area società RIZZO S.P.A. COSTRUZIONI GENERALI, con sede in Reggio Emilia Via Gualtieri 3, P.IVA 01716980352, con la quale si prevedeva la cessione gratuita delle aree destinate a U1 e di quelle destinate a verde pubblico, nonché la costituzione di servitù di passaggio pubblico per l'accesso all'area destinata a verde pubblico, con prestazione di fideiussioni, da svincolare al collaudo;
- in data 12.7.2000 con PG 17830/2000 è stata presentata dalla società RIZZO S.P.A COSTRUZIONI GENERALI, rilasciato il 13.12.2000, il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato di cui sopra, cui ha fatto seguito una successiva variante in atti al PG 3118 del 13.2.2004;
- in data 05.11.2004 con PG 23159, è stata presentata la richiesta di collaudo delle opere eseguite;
- le opere di urbanizzazione primaria sono state collaudate, come risulta dal referto del 4.3.2005 dell'allora competente servizio Traffico Infrastrutture Verde pubblico, e le opere riguardanti il verde sono collaudabili come risulta dal referto del 26.6.2007 dell'allora competente servizio, Servizi di Ingegneria;
- con lettera racc. AR in atti al PS 1002/2015, non ritirata, è stato sollecitato alla RIZZO S.P.A. l'invio della documentazione necessaria per il perfezionamento dell'atto di cessione gratuita delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico, in adempimento degli obblighi previsti dalla sopra citata convenzione urbanistica stipulata in data 08.6.2000;
- a seguito del fallimento della Rizzo srl – Costruzioni Generali, già Rizzo spa, dichiarato il 28 maggio 2016, le aree oggetto di cessione gratuita di cui al fg 22 mapp 430 (parcheggio pubblico) di mq 1.516 m e 453 (verde pubblico) di mq. 5186 sono poi passate in proprietà alla MAIN REAL ESTATE SRL con sede in Bologna – via Leopardi, 6, codice fiscale e P.IVA: 02959411204;
- la suddetta società a sua volta è stata dichiarata fallita come da sentenza di fallimento n.3/2017 emessa dal Tribunale di Reggio Emilia in data 19-28/01/2017, come da comunicazioni pervenute con pec P.G. 164545/2023 da parte del curatore Dr. Mario De Lucchi per il fallimento MAIN REAL ESTATE SRL e P.G. 238872/2023 da parte del Dr. Bartoli per il fallimento IFIR HOLDING SRL, con sede in Reggio Emilia, via S.Paolo 7 (Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese 02150270359) dichiarata fallita dal Tribunale di Reggio Emilia con sentenza 70/2011 del 18/23 maggio 2011;

Considerato che:

- il curatore fallimentare della MAIN REAL ESTATE ha espresso interesse a cedere gratuitamente le aree sopra identificate al Comune in adempimento a quanto previsto dalla originaria sopracitata convenzione con le suddette comunicazioni del 26.06.2023 PG.n. 164545;

Dato atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 05.4.2011 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, 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; entrata in vigore il 6.5.2015, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 104;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 34 del 24.2.2020 è stata approvata, 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, variante specifica al Regolamento Urbanistico ed edilizio finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente;
- 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, successivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 91 dell'8.5.2023 entrato in vigore il 21.06.2023 a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 164;

Visto infine il referto all'atto PG 23159/2004, espresso in data 24.03.2005, da parte del tecnico istruttore geom. Luca Cingi, di procedere all'acquisizione delle aree sopraccitate.

Ritenuto pertanto sia opportuno procedere, mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia e il curatore fallimentare della società MAIL REAL ESTATE, all'acquisizione gratuita delle aree di sedime e delle opere di urbanizzazione ivi insistenti su via E.Ferri, nonché all'area di verde pubblico di via Bellesia, riportato al Catasto Terreni del Comune di Reggio nell'Emilia al Foglio 22 mapp. 430 (parcheggi) e 453 (parco), che il nuovo strumento urbanistico generale (PUG) individua nell'elaborato SQ.D.1_Indirizzi Disciplinari, rispettivamente ad area stradale (art.3.2.2 Infrastrutture grige) e ad attrezzature e spazi collettivi di livello comunale secondo l'art. 3.1 "Il sistema dei servizi pubblici e privati _Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale _verde pubblico e attrezzature sportive".

Richiamato l'atto P.G. n.166856 del 28.6.2023, 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, dall'1.7.2023 fino al termine del mandato del Sindaco.

Dato atto 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) ed i relativi allegati;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID. 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;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 74 del 17.4.2023 è stata approvata la variazione al bilancio di previsione finanziario 2023-2025 e relativi allegati;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 136 del 25.7.2023, immediatamente esecutiva, è stata approvata la verifica degli equilibri di bilancio e la conseguente variazione;

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.

Visti:

- il D.P.R. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- la L.R.15/2013 “Semplificazione della disciplina edilizia”;
- l'art. 59 del vigente Statuto Comunale;
- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

DETERMINA

1) di approvare, per le motivazioni descritte in premessa e che si intendono qui integralmente richiamate, l'allegato schema di convenzione, (Allegato A) quale parte integrante del presente provvedimento dirigenziale, per la cessione gratuita delle aree di sedime e delle relative opere di urbanizzazione primaria nonché del verde pubblico, realizzate con permesso di costruire in atti al PG. n. 17830/2000 e successiva variante P.G. n. 3118/2004, identificate al N.C.E.U del Comune di Reggio Emilia al foglio 22 particelle 430 e 453, da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia e il curatore fallimentare della società MAIL REAL ESTATE SRL con sede in Bologna – via Leopardi, 6, (C.F. e P.IVA: 02959411204) attuale proprietaria delle aree suddette;

2) di dare altresì 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 approvare 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, al Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e

Gestione del Patrimonio del Comune nonché agli altri 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**