

Proponente: 66.A
Proposta: 2024/142
del 27/02/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 336
del 27/02/2024

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA, CREDEMLEASING SPA E OGNIBENE SPA PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SU AREA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVE OPERE (PARCHEGGI P2 ED ACCESSIBILITÀ) REALIZZATE A SEGUITO DELL'AMPLIAMENTO DELLA AZIENDA OGNIBENE SPA IN VIA E. FERRARI 2.

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 5.4.2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. 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 25.5.2011;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17.3.2014, 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 23.4.2014, ed è stata altresì approvata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13.4.2015 la prima variante al POC, pubblicata sul BURER n. 104 del 6.5.2015;

Premesso inoltre che:

- in data 1 febbraio 2018 la società "CREDEMLEASING Società per Azioni" in qualità di proprietaria e la società "OGNIBENE S.P.A." in qualità di utilizzatrice, hanno presentato richiesta di avvio del procedimento unico ex art.53 L.R.24/2017, agli atti del Comune di Reggio Emilia con P.G. n.15555/18, relativa all'ampliamento dell'insediamento produttivo ubicato in Reggio Emilia - Mancasale via Enzo Ferrari n.2;
- con deliberazione di Consiglio comunale ID.n. 77 del 16/07/2018 riguardante la ratifica delle varianti al PSC e RUE nell'ambito del procedimento unico ex art. 53, comma 1, lett. b) della L.R.24/2017 per progetto di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente dell'azienda "OGNIBENE S.P.A" in variante alla pianificazione territoriale vigente, si è preso atto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi e del decreto della provincia di Reggio Emilia n.118 del 19.06.2019, per il rilascio del permesso di costruire di ampliamento del complesso produttivo della azienda "OGNIBENE S.P.A" posta in Reggio Emilia, Via E.Ferrari 2 , in variante agli strumenti urbanistici (PSC e RUE);
- in data 8 agosto 2018 il Comune di Reggio Emilia ha determinato il rilascio del permesso di costruire P.G.n.15555/2018 a favore Ognibene spa in qualità di utilizzatore in forza del contratto di locazione finanziaria stipulato Credemleasing il 27/09/2001 n. IC 204193 e successivi atti aggiuntivi del 13/08/2002, del 31/12/2002, del 06/08/2004, del 27/01/2009, del 30/05/2011, del 21/06/2012, del 05/11/2016 , prescrivendo gli adempimenti preliminari al ritiro del permesso stesso, fra i quali, la stipula di un atto unilaterale d'obbligo;
- con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Maura Manghi di Reggio Emilia in data 18 ottobre 2018 rep.n.81442/13555, registrata a Reggio Emilia in data 31 ottobre 2018 al n.1610, e acquisito agli atti del Comune al PG. n. 144387 del 14/11/2018, entrambe le società si assumevano obblighi particolari nei confronti del Comune legati all'ampliamento aziendale censito al foglio 26 mapp.252 sub 1, 253 sub.1, 254 sub 1;
- in particolare, la società, "CREDEMLEASING Società per Azioni", in qualità di proprietaria del fabbricato di tipo produttivo sito in Comune di Reggio Emilia via ing. Enzo Ferrari n.2 e censito al Catasto Fabbricati al foglio 26 mappali graffati 252 sub.1 - 253 sub.1 - 254 sub.1, si obbligava nei confronti del Comune di Reggio Emilia a costituire servitù di uso pubblico sull'area destinata a parcheggi di tipo P2, come risultante dall'elaborato grafico "Tavola 5 - Planimetria generale - percorsi pedonali e carrabili - parcheggi pubblici e privati" allegato al permesso di costruire P.G.n.15555/2018, mentre la società "OGNIBENE S.P.A." in qualità di utilizzatrice e titolare del permesso di costruire sopra citato, si obbligava a realizzare a proprie cura e spesa ed in conformità al suddetto progetto, le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio del comparto produttivo di Via Enzo Ferrari, ed a realizzare, sempre a propria cura e spese, le opere fuori comparto;
- con dichiarazione di variazione del 16 giugno 2022 pratica RE0041719 (variazione - ampliamento - demolizione parziale) i mappali graffati 252 sub.1 - 253 sub.1 - 254 sub.1, sono stati soppressi e variati ed hanno originato gli attuali mappali graffati 252 sub.4 - 254 sub.3 e mappale 252 sub.5;

Dato atto che:

- le opere di ampliamento e riorganizzazione degli spazi esterni dell'azienda di cui al citato permesso di costruire PG. n. 15555/2018, hanno avuto inizio il 08/08/2019 e sono terminati il 20/11/2023 come da comunicazione inserita nella SCEA PG. n. 288304/2023;

- in data 06/12/2023 lo studio incaricato dall'utilizzatore, Lauro Sacchetti e Associati, ha inoltrato con PEC la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità del fabbricato aziendale e dell'area cortiliva acquisita al PG.n. 288304, in nome e per conto della "OGNIBENE S.P.A" e su delega di "CREDEMLEASING - Società per Azioni";
- tra gli allegati alla SCEA, oltre alle dichiarazioni di rito, risulta anche le denunce di variazione catastale RE00417719-e RE0041720 del 17/06/2022 dalle quali risultano che il complesso produttivo è accatastato al foglio 26, particella 252 sub 4 sub 3, e sub 5;
- dalla citata Tavola n. 5 – Planimetria generale - percorsi pedonali e carrabili – parcheggi pubblici e privati” e dagli atti catastali del 15/12/2023 n. RE0134784 risulta che le aree sulle quali costituire servitù di uso pubblico sono identificate alla particella 252, sub 5 cat F1 del foglio 26, destinata a parcheggi di uso pubblico così come richiesto dal tecnico istruttore geom. Luca Cingi con referto del 04 .01.2024;

Rilevato che:

- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 201 del 02/12/2019 recante: “Avvio del Processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente alle disposizioni contenute nella Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del Territorio" e costituzione dell'Ufficio di Piano” è stato avviato formalmente il processo di pianificazione prescritto dalla L.R. n. 24/2017;
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 178 del 07/10/2021, 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;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.79/2022 è stato adottato il PUG, approvato successivamente con deliberazione consiliare ID .n. 91 del 08.05.2023 ed entrato in vigore il 21.06.2023 a seguito di pubblicazione sul BURET n. 164;
- il complesso produttivo di “OGNIBENE S.P.A” è classificato dal PUG come rientrante nell'ambito dei poli produttivi strategici_P1 di cui all'art.11.1. dell'elaborato SQ_D.1 – INDIRIZZI DISCIPLINARI.

Visto infine il referto in data 04/01/2024 all'atto P.G. n. 288304/2023 del tecnico istruttore del Servizio Rigenerazione Urbana, geom. Luca Cingi, che conferma la necessità di costituire servitù di uso pubblico sull'area censita al Catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 26 particella 252 sub 5, si ritiene pertanto di approvare lo schema di atto per la costituzione della servitù di uso pubblico sull'area sopra descritta, da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia e l'attuale proprietario e l'utilizzatore del complesso aziendale “OGNIBENE S.P.A”.

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 19/12/2023 dichiarata immediatamente esecutiva è stata approvata la Nota di Aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) e allegati parte integrante;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 19/12/2023 dichiarata immediatamente esecutiva è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2024 – 2026 e i relativi allegati;
- 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.
- non si ritiene necessario acquisire il visto di regolarità contabile in quanto la manutenzione delle aree asservite all'uso pubblico rimarrà in capo al proprietario delle stesse;

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 dello Statuto Comunale;
- gli artt. 107 e 163 del decreto legislativo n. 267/2000;

- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

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'1.07.2023 fino al termine del mandato del Sindaco.

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni sopra esposte e che qui si intendono esplicitamente richiamate, l'allegato schema di convenzione (allegato A), da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e il legale rappresentante della "CREDEMLEASING - Società per Azioni", con sede in Reggio Emilia, via Mirabello n. 2, iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia, CF: 00924500358, già iscritta al n. 10054 del Tribunale di Reggio Emilia, appartenente al Gruppo Bancario "Credito Emiliano - CREDEM", per la costituzione di servitù di uso pubblico sull'area identificata al foglio 26, particella 252, sub 5 e relative opere di urbanizzazione primaria (parcheggi di tipo P2 e relativa accessibilità) ivi realizzate a servizio del complesso produttivo della ditta "OGNIBENE S.P.A" con sede in Reggio Emilia Via E. Ferrari 2 posto in Reggio Emilia, ampliato con permesso di costruire PG. n.15555/2018 che interviene anch'essa al presente atto in qualità di utilizzatore dell'immobile;
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 trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva 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**