

Proponente: 66.A
Proposta: 2024/200
del 22/03/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 501
del 25/03/2024

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DI SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI CON LA SOCIETÀ IMMOBILIARE VERDI S.R.L. PER LA DISTRIBUZIONE DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA AI SENSI DELL'ART.1 C.1, LETT. D, CAPO B, CAPI I, II E III. PARTE I DEL REGOLAMENTO EDILIZIO, A SERVIZIO DI NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN VIA B.TELESIO E IMPEGNO ALLA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO.

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 178 del 07.10.2021 è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), completa di tutti gli elaborati costitutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 45, comma 2, della L.R. n. 24/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 79 del 23.05.2022 il Piano Urbanistico Generale è stato adottato ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. n. 24/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 91 del 08.05.2023 il Piano Urbanistico Generale è stato approvato ai sensi dell'art. 46 comma 6 della L.R. n. 24/2017;
- a seguito di pubblicazione di avviso in data 21.06.2023 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna - parte seconda - n. 164, il Piano Urbanistico Generale è entrato in vigore.

Dato atto che:

- è stato presentato in data 20.10.2023 la richiesta di permesso di costruire in atti al PG.n. 248673/2023 da parte di IMMOBILIARE VERDI SRL, con sede legale in via Dal Verme 8, Reggio Emilia, P.IVA: 02696060363, soggetto attuatore, su delega degli allora proprietari sigg. M.L e L.M.G. Grazia, riguardante un lotto di terreno censito al NCT al foglio 185 allora mappale 389 posto al termine della Via B.Telesio, costituendone il fondale. Il lotto di intervento confina a nord in parte con gli edifici residenziali privati di proprietà M.L.E L.M.G., a ovest con altri lotti residenziali oltre che con via Telesio, e a sud con altro lotto residenziale privato di proprietà M.M.P ed infine a a est con un'ampia area a campagna.
- in data 15//12/2023 con atto Notaio Enrico Bigi (rep.n. 123840, racc.n. 44694) registrato a Reggio Emilia il 05/01/2024 al n.217/IT, la società IMMOBILIARE VERDI SRL, ha acquistato la proprietà del lotto di cui sopra dai sigg. M.L. e L- M.G.;
- l'area di intervento del progetto edilizio di cui sopra (fogio 185 mappale 389) a seguito del tipo di frazionamento RE0020084 del 01/03/2024 risulta ora frazionato nel seguente modo : mappali 448 di mq. 2019, 449 di mq.346 e 450 di mq.20 per una superficie catastale è pari a mq 2384 e si discosta dalla superficie fondiaria di mq. 2437,73 come effettivamente risultante dal verbale di misurazione acquisito agli atti al PG. 68353/2024.

Considerato che:

- l'area attigua confinante catastalmente individuata alla particella 209 (foglio 185) di proprietà M.M.P, ha una superficie fondiaria di 316 mq. Tale lotto ha la medesima destinazione urbanistica del lotto di intervento di proprietà IMMOBILIARE VERDI SRL ovvero "Tessuti urbani a densità medio-bassa" (A3) di cui all'art.10.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) del PUG.,
- con l'atto di compravendita sopracitato a ministero Notaio Enrico Bigi del 15//12/202,3 la società IMMOBILIARE VERDI SRL, ha altresì acquistato, dietro corrispettivo, la capacità edificatoria del mappale 209 pari a mq 316 di sf. di proprietà M.M.P., al fine di esplicitarla e

distribuirli sui mappali di sua proprietà di cui al progetto edilizio in atti al PG.n. 248673/2023 ;

- il progetto edilizio prevede infatti che sull'area di intervento i cui al foglio 185 mappali 448-449-450, si realizzino tre nuovi corpi di fabbrica in quanto la normativa urbanistica del PUG , consente interventi di nuova costruzione su lotto libero con lotto < di 1 ha con un indice volumetrico < 1.2 mc/mq. L'area oggetto di intervento ha una superficie fondiaria di mq. 2.437,73 e la volumetria massima realizzabile è quindi pari a $2.437,73 \times 1,2 \text{ mc} = 2.925,276 \text{ mc}$ a cui si aggiunge la volumetria derivante dalla Sf di 316 mq della particella 209, foglio 185 ($316 \text{ mq} \times 1,2 \text{ mc} = 379,2 \text{ mc}$) per complessivi mc 3.304,476.

Rilevato che:

- il progetto in argomento prevede anche la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico a diretto servizio del nuovo insediamento residenziale su area di proprietà privata come risulta dall'elaborato: "VC-PD-EG -Tav 5 allegata al PG.n. 248673/2023 e sulla quale occorre costituire servitù di uso pubblico come meglio esplicitato in convenzione;

- il progetto prevede altresì la monetizzazione della dotazione del verde pubblico richiesta dalla norma del PUG "SQ_D.1 Indirizzi disciplinari" vedi Tabella 1: Funzioni residenziali (a1, a2) che dovrebbe essere pari a 35 mq/100 mq SU e che verrà corrisposta in sede di ritiro del titolo edilizio;

- in data 18.03.2024 con nota PG.n. 68353 il soggetto attuatore ha inviato il verbale di misurazione relativo al frazionamento delle aree oggetto di intervento n. RE0020084 del 01/03/2024 da cui risulta che il mappale 389 è stato frazionato nei mappali 448 , 449 e 450 per una superficie fondiaria pari a mq. 2437,73 che si discosta lievemente dalla superficie catastale pari a mq. 2385;

- come anche confermato dal tecnico istruttore UOC Attività edilizia ambito 2 nel proprio parere del 22.03.2024 risulta che: "Dalla verifica degli atti depositati, progetto edilizio e schema di convenzione, si attesta che i dati riportati nella bozza di convenzione sono confermi a quelli della tavola n° 5 del PDC , e che il mappale su cui deve essere istituita la servitù' di uso pubblico (strada e parcheggio di P2) e' la particella censita in catasto al FG 185 MAP 449 .

Visti gli elaborati allegati al Permesso di costruire PG.n. 248673/2023 del 20.10.2023 così' come integrato con PG.n. 252676 del 26/10/2023 e PG.n. 68353/2024.

Dato atto infine che:

- 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 aggiornata tramite portale UAL ID 37229;

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 non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente in quanto la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite all'uso pubblico rimarrà in capo al soggetto attuatore e suoi aventi causa;

- in relazione al contenuto del presente provvedimento, sono state attuate in via preventiva le misure previste dall'aggiornamento PTPC 2021-2023 del Comune di Reggio Emilia, approvato con deliberazione di Giunta ID. n. 52 del 25.3. 2021.

Richiamato l'atto P.G. n. 166856 del 28/06/2023, 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;

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 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., e le linee guida ANAC;

- 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.

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, per la distribuzione di capacità edificatoria tra lotti residenziali confinanti posti in via Telesio come risulta dal progetto edilizio di cui al permesso di costruire PG.n.248673/2023 ai sensi dell'art.1 comma 1 lett. D, Capo B, Capi I, II e III della Parte Prima del vigente Regolamento Edilizio, da approvarsi tra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia come in premessa identificato e il legale rappresentante di IMMOBILIARE VERDI SRL, con sede legale in via Dal Verme 8, Reggio Emilia, P.IVA: 02696060363;

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) 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.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA
Arch. Elisa Iori**