



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **221**

in data **24/10/2024**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventiquattro** addì **24 - ventiquattro** - del mese **ottobre** alle ore **15:15** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

AUTORIZZAZIONE TEMPORANEA PER L'INSEDIAMENTO DI USI DI INTERESSE PUBBLICO ALL'INTERNO DI UN LOCALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO A REGGIO EMILIA, VIA CARDUCCI N. 2, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 2.1.2.4 CAPO B-PARTE PRIMA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO APPROVATO CON D.C.C ID N. 92/2023, FINALIZZATI AD INNESCARE PROCESSI VIRTUOSI DI SVILUPPO CULTURALE, SOCIALE ED ECONOMICO IN CENTRO STORICO.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

MASSARI Marco	Sindaco	SI
DE FRANCO Lanfranco	Vice Sindaco	SI
BONDAVALLI Stefania	Assessore	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	NO
MAHMOUD Marwa	Assessore	SI
MIETTO Marco	Assessore	SI
NEULICHEDL Roberto	Assessore	SI
PASINI Carlo	Assessore	SI
PRANDI Davide	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	NO

Presiede: **MASSARI Marco**

Assiste il Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

LA GIUNTA COMUNALE**Premesso che:**

- la legge regionale (L.R) n.24/2017 "*Disciplina sulla tutela e l'uso del territorio*" è stata una delle prime leggi ad introdurre e dare indicazione in merito all'uso temporaneo, quale pratica afferente alla rigenerazione urbana. In particolare all'art. 16 *Usi temporanei* la legge recita: "*Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di tali edifici, per usi diversi da quelli consentiti. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico e non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate. Esso, in assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo.*";
- il Decreto del presidente della Repubblica (DPR) 380/2001 (Testo Unico per l'Edilizia) così come modificato dalla Legge n. 120/2020 all'art. 23 quarter *Usi temporanei* recita: "*Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.*"

Premesso inoltre che:

- la L.R n.24/2017 nell'abrogare la L.R.n.20/2000, ha previsto, all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo (tre anni all'entrata in vigore della legge) e per la sua conclusione (nei due anni successivi);
- con deliberazioni di Consiglio Comunale ID.n. 91 e 92 del 08.05.2023 sono stati approvati il Piano Urbanistico Generale (PUG) e il Regolamento Edilizio, coordinato agli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) del PUG, ai sensi dell'art. 46 comma 6 della L.R. n. 24/2017, entrati in vigore il 21.06.2023 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna - parte seconda - n. 164;

Dato atto che:

- l'Amministrazione Comunale è proprietaria di un immobile sito in via G. Carducci n. 2 piano terra, censito al catasto fabbricati al Foglio 125, Mappale 275, subalterno 63 ad oggi non più locato;
- l'immobile è sottoposto alla categoria di tutela "Restauro scientifico" così come individuato nell'elaborato SQ_D.4 "Disciplina del Centro Storico" del PUG ed è oggetto di tutela specifica da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio;
- l'immobile ha in atto una funzione D-Direzionale e nello specifico, un uso d1:" Esercizi commerciali di vicinato. Attività commerciali al dettaglio, alimentari e non, svolte in esercizi singoli aventi una Superficie di vendita (Sv) non superiore a 250 mq ciascuno ai sensi della DCR n. 1253/1999 e s.m.i. Sono compresi gli esercizi commerciali di vicinato destinati alla vendita

mediante distributori automatici insediabili salvo specifici divieti. Comprensivi dei relativi spazi di deposito e magazzino. Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso (circolare DLgs n. 59/2010 art. 35 e s.m.i.; LR n. 7/2014) con le modalità stabilite dalla legge medesima." (art. 3 CAPO B- parte PRIMA del Regolamento Edilizio)

Dato atto inoltre che:

- l'immobile è prospiciente via G. Carducci, strada individuata nell'elaborato SQ_D.4 con limitazioni di cambio d'uso così come previsto dall'art. 7.1 degli Indirizzi Disciplinari del PUG (elaborato SQ_D.1):" *sulle strade individuate nell'elaborato SQ_D.4 , il cambio d'uso di immobili in cui siano insediate le funzioni d1, d2, d5.1 (limitatamente all'artigianato alimentare e dei servizi alla persona) nei locali posti al piano terra, se affacciati su tali viabilità e ad esclusione di semplici finestre, è ammesso solo nel caso di insediamento delle medesime funzioni d1, d2, d5.1 (limitatamente all'artigianato alimentare e dei servizi alla persona)";*
- l'art 2.1.2.4 CAPO B- PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C ID n. 92/2023 prevede che: *"Per particolari e documentate esigenze di interesse pubblico è possibile autorizzare, con delibera di Giunta Comunale per un periodo massimo di cinque anni, utilizzazioni provvisorie di unità immobiliari/aree anche per usi non consentiti dal PUG, ovvero installare manufatti temporanei con apposita fideiussione a garanzia del ripristino del suolo, previo parere dei competenti uffici e della CQAP, qualora dovuto."*

Considerati gli obiettivi del PUG che all'interno della SFIDA3-Attrattività prevedono: *"Nella città storica il Piano persegue la conservazione dell'impianto urbanistico, del sistema degli spazi pubblici e collettivi e dei caratteri identitari che contraddistinguono i differenti tessuti urbani; persegue la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici, favorendone anche l'adeguamento tecnologico in forme compatibili con la rispettiva categoria di tutela, nonché la qualificazione funzionale degli immobili non utilizzati, incentivandone la riconversione e il riuso, anche in forme temporanee, compatibilmente con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici."*

Considerate inoltre le linee programmatiche del Sindaco 2024-2029 che rappresentano la cornice valoriale e progettuale del nuovo mandato amministrativo che pongono al centro la *"visione della Reggio del futuro all'insegna della sostenibilità: una città più curata, più sana e più sicura*. Obiettivi e azioni incentrati su due principi cardine: la cura della comunità e la comunità come cura, *dove per cura s'intende sia la manutenzione fisica ed estetica dei luoghi urbani pubblici, sia la presa in carico del senso di insicurezza generato da alcune dinamiche che si sono create in determinati quadranti del centro. La sicurezza dello spazio urbano pubblico è elemento di inclusione che permette anche alle persone più fragili di attraversare gli spazi della città e di poterne fruire in modo democratico. Sarà dunque importante un'azione mirata di manutenzione quotidiana dello spazio pubblico in termini di pulizia, gestione del verde e dell'arredo urbano, riqualificazione e presidio.*

Le proposte contemplano *Un nuovo approccio alla città storica basato sul concetto di economia urbana, per una città storica animata, forte e riqualificata, ricca di attività e con più servizi e residenti:*

1. *favorire e incentivare la rinascita in centro storico di attività legate all'intrattenimento e al tempo libero. Promuovere ed incentivare il recupero dei grandi contenitori;*
2. *utilizzare i negozi sfitti come nuovi spazi per l'artigianato e le imprese culturali e creative;*
3. *sviluppare nuovi servizi di prossimità per lo sviluppo di nuovi modelli di costruzione*

dell'offerta al cittadino, per la creazione di nuovi prodotti commerciali, servizi e spazi di vita rispondenti alle nuove domande di welfare e socialità;

4. sperimentare progetti pilota con la strategia pop-up. Negozi sfitti e arti creative. Ribadire l'importanza del lavorare in modo specifico sulle politiche attive per il centro storico mantenendo un approccio trasversale e ibrido connettendosi al mondo della Cultura, delle Istituzioni culturali e all'Università coinvolgendo artisti, collettivi e associazioni non profit.

Considerato infine che:

1. la rigenerazione è da intendersi come processo continuo, multiscalare, multidimensionale, intersettoriale che permette di innovare lo spazio e la società creando nuove infrastrutture sociali e nuovi valori e gli interventi di riuso degli immobili dismessi sono, in questo contesto, sia una necessità, sia un'opportunità per dare un nuovo slancio culturale, economico e sociale al centro storico;

2. l'avvio di usi temporanei e/o transitori di edifici non locati è un passaggio importante nel processo di rigenerazione urbana, di recupero ambientale, di innovazione sociale poiché occasione di sperimentare forme di gestione di iniziative economiche, sociali, culturali di rilevante interesse pubblico o generale, nonché strumento esso stesso della rigenerazione come definito sia dalla legislazione regionale che da quella statale.

Si ritiene dunque di primaria importanza che l'Amministrazione svolga un ruolo di impulso e facilitazione finalizzato all'attivazione di nuove forme di gestione temporanea di spazi e immobili dismessi, favorendo l'incontro tra l'offerta di luoghi dove realizzare iniziative di rilevante interesse pubblico e la domanda espressa dalla società civile attivando politiche di placemaking funzionali ad innescare processi e azioni pubblico-private di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani non-utilizzati anche attraverso usi temporanei che propongano attività di interesse pubblico e generale che inneschino attività culturali, di formazione, informazione, coinvolgendo la comunità in eventi e incontri, con particolare attenzione all'empowerment dei giovani del territorio, con progetti formativi sui principali eventi che caratterizzano l'epoca moderna.

L'Amministrazione per le finalità sopra descritte, ha infatti intenzione di sostenere progetti che utilizzano il patrimonio edilizio esistente di proprietà pubblica per riattivare spazi centrali con iniziative di evidente interesse pubblico, legate al mondo della cultura, della formazione e informazione, associazionismo, allo start-up dell'artigianato e piccola impresa, con contratti ad uso temporaneo.

Ritenuto dunque che :

- sia opportuno in via preliminare rispetto agli obiettivi di cui sopra, autorizzare, come previsto dall'art. 23 quarter del DPR 380/2001, dall'art. 16 della L.R. 24/2017, nonché dall'art 2.1.2.4 CAPO B- PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C ID N. 92/2023, l'utilizzo temporaneo dell'immobile, sito in via G. Carducci n. 2 censito al catasto fabbricati al Foglio 125, Mappale 275, subalterno 63, per il periodo decorrente dal 15 novembre 2024 al 15 gennaio 2025 con la finalità di attivare processi di rigenerazione urbana, di recupero e valorizzazione di immobili dismessi e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale;

Rilevato infine che:

- il competente servizio comunale, per l'assegnazione della suddetta unità immobiliare, darà corso ad un procedimento aperto, tramite la pubblicazione di apposito avviso, per raccogliere l'interesse, da parte di soggetti privati a perseguire, congiuntamente con l'Amministrazione, gli individuati obiettivi di riuso temporaneo dell'immobile posto in via G. Carducci n. 2 formulando

proposte per progetti legati al mondo della cultura, formazione, informazione, associazionismo culturale e sociale, produzione culturale.

- la successiva assegnazione dell'unità immobiliare in argomento con la procedura di cui sopra, comporterà per l'Ente una maggiore entrata rispetto all'attuale stanziamento previsto sui pertinenti capitoli del Bilancio di Previsione 2024 – 2026 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 19/12/2023;

Visti pertanto :

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dalla Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana arch. Elisa Iori reso ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 ed allegato in calce alla presente proposta di deliberazione;

- il parere favorevole in ordine alla alla regolarità contabile del presente provvedimento espresso dalla Dirigente del Servizio Finanziario ed allegato in calce alla presente proposta di deliberazione in quanto lo stesso comporterà riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente generando , con le determinazioni dirigenziali successive, una maggiore entrata attualmente non prevista nel Bilancio 2024-2026 come sopra detto;

Visti infine:

- il DPR. n. 380/01 ed in particolare l'art. 14;
- l'art. 7.1 degli Indirizzi Disciplinari del PUG vigente;
- il CAPO B, art. 2, comma 4 ultimo capoverso del Regolamento edilizio approvato con D.C.C n. 92/2023;
- la Circolare Ministeriale n. 3210 del 28/10/67 e la Circolare Min. LL.PP. n. 25/M del 25/02/1970;
- il vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi;
- l'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000;
- la Disciplina per il funzionamento Della Giunta Comunale approvata con Delibera ID n.61 del 14/04/2022
- a voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

1) di riconoscere di interesse pubblico il processo di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente di proprietà pubblica per riattivare spazi centrali con iniziative di evidente interesse pubblico, legate al mondo della cultura, della formazione e informazione, associazionismo, allo start-up dell'artigianato e piccola impresa, con contratti ad uso temporaneo;

2) di autorizzare, così come previsto dall'art. 23 quarter del DPR 380/2001, dall'art. 16 della L.R. 24/2017, nonché dall'art 2.1.2.4 CAPO B- PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C ID N. 92/2023, l'utilizzo temporaneo dell'immobile sito in via G. Carducci n. 2 censito al catasto fabbricati al Foglio 125, Mappale 275, subalterno 63 per il periodo decorrente dal 15 novembre 2024 al 15 gennaio 2025 con la finalità di attivare processi di rigenerazione urbana, di recupero e valorizzazione di immobili dismessi e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale;

3) di dare mandato al Dirigente competente, in esecuzione di quanto disposto dalla presente deliberazione, di assumere tutti gli atti gestionali necessari per l'attivazione delle procedure di assegnazione dell'unità immobiliare posta in Reggio Emilia via G. Carducci n. 2 censita al catasto fabbricati al Foglio 125, Mappale 275, subalterno 63, al fine di insediarvi gli usi temporanei di interesse pubblico, legati al mondo della cultura, della formazione e informazione, associazionismo, allo start-up dell'artigianato e piccola impresa, che propongano attività di interesse pubblico e generale e che consentano di innescare attività culturali, di formazione, informazione, coinvolgendo la comunità in eventi e incontri, con particolare attenzione all'empowerment dei giovani del territorio, con progetti formativi sui principali eventi che caratterizzano l'epoca moderna.

Inoltre, ritenuto che ricorrano particolari motivi d'urgenza per il proseguo delle procedure di assegnazione dell'immobile in argomento,

Visto l'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

si propone di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

MASSARI Marco

IL SEGRETARIO GENERALE

GANDELLINI Dr. Stefano