



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **5**

in data **14/01/2025**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventicinque** addì **14 - quattordici** - del mese **gennaio** alle ore **09:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

PRESA D'ATTO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL PUG TRAMITE ACCORDI OPERATIVI PRESENTATE A SEGUITO DI AVVISO PUBBLICO AI SENSI DELL'ART.38 C. 1 DELLA L.R.N.24/2017 E ATTIVAZIONE DELLA SECONDA FASE DELL'ISTRUTTORIA DELLE STESSE.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

MASSARI Marco	Sindaco	SI
DE FRANCO Lanfranco	Vice Sindaco	SI
BONDAVALLI Stefania	Assessore	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
MAHMOUD Marwa	Assessore	SI
MIETTO Marco	Assessore	SI
NEULICHEDL Roberto	Assessore	SI
PASINI Carlo	Assessore	SI
PRANDI Davide	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	SI

Presiede: **MASSARI Marco**

Assiste il Segretario Generale: **MARENCO Dr. Donato Salvatore**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 21 dicembre 2017 è stata approvata la nuova Legge Urbanistica regionale n.24 *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"*, entrata in vigore il 01.01.2018 che ha abrogato la L.R. n. 20/2000;
- l'art. 3, comma 2, della L.R. n. 24/2017 consente ai Comuni dotati degli strumenti urbanistici predisposti ai sensi della precedente L.R. n.20/2000, di avviare il procedimento di approvazione di un'unica variante generale, disciplinata dall'art.3 della L.R. n.24/2017, diretta a unificare e conformare le previsioni del Piano Strutturale Comunale, (PSC) Piano Operativo Comunale (POC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai contenuti del Piano Urbanistico Generale (PUG);
- il Comune di Reggio Emilia ha avviato formalmente il processo di pianificazione prescritto dalla L.R. n. 24/2017 con deliberazione di Giunta Comunale ID. 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"*;
- 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.
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 93 del 08.05.2023 è stato approvato il Documento di indirizzo per la definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del PUG tramite accordi operativi di cui all'art.38 della L.R.24/2017;

Premesso inoltre che:

- l'art. 30 della LR 24/2017 per semplificare la pianificazione urbanistica e valorizzare i processi negoziali nella definizione della fase operativa degli interventi, articola la pianificazione comunale in:

"a) un unico Piano urbanistico Generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;

b) gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale..."

- secondo quanto disciplinato dall'art. 38 della LR.n. 24/2017 nonché dal Titolo 2 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) del PUG, le trasformazioni complesse trovano attuazione mediante l'approvazione di Accordi Operativi (AO), Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP) e Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC);
- in particolare, l'Accordo Operativo (AO) è lo strumento negoziale e attuativo per le trasformazioni complesse attraverso cui perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale del Piano, con particolare riferimento alla costruzione della città pubblica, al sistema degli ambiti da riqualificare e agli interventi di addensamento e sostituzione urbana della città da qualificare;
- il comma 1 dell' art. 38 della LR 24/2017 prevede che: *"Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG."*

Premesso inoltre che :

- l'Amministrazione Comunale al fine di perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale del Piano, ha ritenuto di predisporre un apposito *Documento di Indirizzo* per la definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale tramite Accordi Operativi di cui all'art.38 della LR n. 24/2017, documento approvato dal Consiglio comunale con deliberazione ID n. 93 del 05.05.2023;
- la Giunta Comunale, in attuazione agli indirizzi forniti dal Consiglio Comunale con propria deliberazione ID n. 37 del 09.02.2024 ha approvato, lo " SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO AI FINI DELLA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE(PUG) TRAMITE ACCORDI OPERATIVI DI CUI ALL'ART.38 DELLA L.R N. 24/2017";
- tale avviso in atti al PG.60925 del 08/03/2024 è stato pubblicato, unitamente ai suoi allegati, per 180 giorni, dall'11/03/2024 al 09/09/2024 sui siti Internet del Comune agli indirizzi:
[https:// www.comune.re.it/argomenti/cura-della-citta/progetti/pug](https://www.comune.re.it/argomenti/cura-della-citta/progetti/pug)
<https://www.comune.re.it/argomenti/cura-della-citta/progetti/pug> dandosene altresì comunicazione alla Regione Emilia Romagna all'interno delle attività di monitoraggio permanente della Legge regionale n.24/2017.

Dato atto che:

- durante la fase di pubblicazione dell'Avviso, terminata il 09/09/2024, sono pervenute 22 proposte di manifestazioni di interesse (in atti ai PG.nn.204735,222372,225966,226683, 226689,227106 ,227108 ,227110, 227129, 227130, 227154,227531,227796 , 227928,227936, 227938,228014, 228370, 228672, 228678, 228688, 228698, 229184, 229186, 229198,229213, 229222, 229223,229224/2024), diffusamente collocate all'interno della città e rispetto alla prevalenza delle funzioni:
 - n. 4 m.i. propongono funzioni principalmente legate al commercio al dettaglio;
 - n. 12 m.i. propongono funzioni principalmente residenziali, di cui 1 con contenuti turistico-ricettivi ed 1 con rilevanti contenuti commerciali;
 - n. 4 m.i. propongono funzioni principalmente produttive;
 - n.1 m.i. propone funzioni principalmente terziarie;
 - n. 1 m.i. propone funzioni principalmente sportive-ricreative-di servizio;

- come previsto dall'art. 5 dell'Avviso pubblico: *“La valutazione delle manifestazioni d'interesse dovrà tenere conto della verifica di conformità al PUG e di coerenza alla Strategia attraverso il modello di valutazione allegato alla ValSAT (V.S_5), con particolare riferimento alla proposta progettuale relativa alla città pubblica in termini di efficacia, efficienza, gestione, e integrazione nel contesto urbano di riferimento...omissis...Le Manifestazioni di interesse presentate dovranno essere conformi alle previsioni del Piano, al Documento di indirizzo e al presente Avviso. Dovranno, inoltre, rispettare le condizioni e i limiti imposti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata. Le Manifestazioni di Interesse dovranno essere coerenti alle strategie e azioni delineate dal PUG e alle progettualità pubbliche su cui l'Amministrazione Comunale sta investendo. A tal fine, verranno valutate e prioritariamente selezionate, le proposte che contribuiscono ad attuare la Strategia del Piano in termini di rigenerazione urbana e sviluppo sostenibile, inclusivo ed innovativo della città”;*

- successivamente alla chiusura della fase di pubblicazione dell'avviso e di presentazione delle Manifestazioni di Interesse, l'Ufficio di Piano ha provveduto dunque alla puntuale verifica della conformità delle Manifestazioni stesse al PUG, al Documento di Indirizzi e all'Avviso stesso, nonché la coerenza delle stesse alla Strategia (elaborato SQ_V1_strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale);

Richiamati i principi di conformità al PUG : *“gli obiettivi, trasversali a tutte le politiche del Piano, sono la rigenerazione urbana che rappresenta l'unica opportunità per far crescere e rinnovare la città, scindendo definitivamente il binomio sviluppo e consumo - inteso come consumo di suolo, energia, acqua, pesticidi e fertilizzanti - che ha caratterizzato il periodo del boom demografico ed edilizio e la cura della città e della comunità intesa come gestione e qualificazione della città pubblica.*

Coerentemente alla Strategia del Piano, gli interventi ammessi devono rientrare all'interno delle seguenti categorie: rigenerazione urbana nel Territorio Urbanizzato (TU); potenziamento e nuovo insediamento di attività produttive ad alto valore aggiunto e occupabilità; potenziamento e qualificazione della Città Pubblica.”

Richiamati inoltre i principi di conformità al Documento di Indirizzi e all'Avviso stesso, nonché la coerenza delle stesse alla Strategia declinati nell'individuazione di:

- **ambiti territoriali** la cui attuazione è demandata ad Accordo Operativo (In particolare la Strategia del PUG individua una Rete di Luoghi della città, la città esistente con azioni legate a trasformazioni urbane funzionali al riuso, riqualificazione e rigenerazione che, per dimensione e impatto, sono demandate allo strumento dell'Accordo Operativo; il territorio agricolo con interventi demandati ad Accordo Operativo che dovranno essere coerenti con le strategie delle Reti Ecosistemiche Urbane dei Luoghi (SQ_L.1) e con gli obiettivi di qualificazione paesaggistica del territorio rurale (art. 15.4 degli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1).)

- **funzioni verso cui orientare le azioni trasformative degli ambiti territoriali:** la riqualificazione e costruzione di dotazioni territoriali funzionali al potenziamento della qualità urbana; il potenziamento dell'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) con priorità per l'affitto convenzionato e funzioni legate alla produzione e al terziario avanzato

L'Avviso orienta le azioni di trasformazione in una prospettiva generale fondata sui seguenti indirizzi:

• Il PUG ha scelto di preservare la quota di consumo di suolo massimo del 3% entro il 2050 esclusivamente per imprese ad alto valore aggiunto ed occupabilità, escludendo da tale definizione sia la logistica multi-cliente, sia il commercio, oltre l'edilizia residenziale a libero mercato. Per garantire una equa suddivisione di tale previsione negli anni, l'Avviso pubblico impegna non oltre 1/5 del 3% del Territorio Urbanizzato pari a circa 26 ha.

• La riqualificazione di aree già urbanizzate ed insediate dismesse o in via di dismissione all'interno della città consolidata attraverso sia discipline generali diffuse sul territorio comunale, sia all'individuazione di prioritari Ambiti di Riqualificazione parzialmente o totalmente dismessi e

sottoutilizzati presenti nei quartieri a cintura della città storica, ovvero negli agglomerati urbani e nelle frazioni, entro i quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti in grado di attivarne la rigenerazione più profonda;

- La qualificazione e potenziamento dei beni comuni, intesi come servizi e luoghi di interesse pubblico che concorrono ad innalzare il livello di qualità della vita e della coesione sociale: la salute pubblica, la scuola, la casa, gli spazi comuni e le reti, la legalità ma anche i tanti servizi territoriali da quelli culturali, ai trasporti, allo sport, fino alla gestione dei rifiuti. L'obiettivo degli interventi pubblici e privati deve essere, pertanto, quello di contribuire alla cura della città pubblica;
- Contribuire efficacemente all'offerta di ERS (housing sociale, studentati, affitti a prezzi agevolati, co-housing, ecc) per dare attuazione ad una politica per la casa che risponda alle esigenze delle famiglie con un incremento e/o con il miglioramento del patrimonio edilizio messo a disposizione.

Considerato dunque che:

- successivamente alla chiusura della fase di pubblicazione dell'avviso e di presentazione delle Manifestazioni di Interesse, l'Ufficio di Piano ha provveduto dunque alla puntuale verifica della conformità delle Manifestazioni stesse al PUG, al Documento di Indirizzi e all'Avviso stesso, nonché la coerenza delle stesse alla Strategia (elaborato SQ_V1_strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale);
- ai sensi dell'art. 5 dell'Avviso, le proposte preliminari per essere valutate positivamente e accedere alla fase di presentazione degli Accordi Operativi devono garantire:
 - la coerenza con la Strategia del PUG, in termini sia di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate, sia in termini di contributo al perseguimento degli obiettivi del Piano;
 - la conformità alla disciplina in termini di capacità edificatoria, dotazioni e misure di compensazione e riequilibrio ambientale;
 - il rispetto dei vincoli sovraordinati e comunali.
- sulla base di tali presupposti, l'Ufficio di Piano come indicato all'art. 5 dell'Avviso, ha dunque condotto una preliminare verifica di conformità tecnica delle manifestazioni di interesse pervenute al PUG, al documento di indirizzi e all'avviso pubblico;

Dato atto che:

- le proposte, così come definito nell'Avviso pubblico, sono vincolanti per i Proponenti in ordine alla volontà di attivare il percorso procedimentale funzionale alla definizione degli Accordi Operativi, mentre per il Comune, costituiscono dei meri apporti partecipativi al procedimento per l'attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico;
- la conduzione del procedimento conseguente all'Avviso Pubblico e alla presentazione delle manifestazioni di interesse, è rimessa, previa istruttoria tecnica, alla discrezionalità del Consiglio Comunale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 42 comma 2 lett. b) TUEL, nei limiti definiti dalla legge e nell'esercizio delle prerogative proprie della discrezionalità pubblica nella individuazione, degli interventi da considerarsi strategici o comunque di prioritario pubblico interesse;
- le scelte effettuate dal Consiglio Comunale sulla base delle proprie valutazioni, non comporteranno in capo ai proponenti diritti o aspettative di sorta in ordine al recepimento delle manifestazioni;
- infatti come evidenziato all'art. 6 dell'Avviso pubblico, la valutazione positiva nell'ambito dell'istruttoria tecnica della Manifestazione di Interesse non comporta, comunque, alcun diritto per la definizione e approvazione del successivo Accordo Operativo e le proposte non selezionate non sortiranno alcun effetto in termini di programmazione urbanistica;

Ritenuto quindi che:

- per sottoporre all'organo consiliare l'approvazione delle manifestazioni di interesse ritenute conformi al PUG e coerenti alla Strategia e all'Avviso pubblico, nel rispetto dei vincoli sovraordinati e comunali, sono necessari specifici approfondimenti istruttori interdisciplinari e intersettoriali in

modo da rendere pienamente coerenti gli interventi proposti con gli obiettivi di città pubblica e di cura della città che l'Amministrazione pone al centro delle proprie strategie;

- si rende necessario dunque attivare forme di negoziazione con i soggetti privati interessati, promuovendo la progettazione di soluzioni in grado di incidere positivamente sul tessuto della città esistente, innescando azioni di rigenerazione della città pubblica e di riorganizzazione territoriale tali da favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano e una equilibrata distribuzione di servizi e di dotazioni territoriali, le cui ricadute positive possono coinvolgere non solo le aree limitrofe ma l'assetto complessivo della struttura urbana e territoriale in quanto catalizzatore di interessi più ampi;

- le manifestazioni di interesse conformi alla Strategia del Piano e all'Avviso pubblico dovranno inoltre, nella loro stesura finale, rispondere agli obiettivi assunti dalla nuova Amministrazione nelle Linee di mandato del Sindaco 2024-2029 con particolare riferimento a:

- *Riqualificare aree già urbanizzate ed insediate dismesse o in via di dismissione;*

- *Potenziare l'offerta di ERS*

- *Attivare azioni di rigenerazione della città pubblica, migliorando la qualità delle dotazioni territoriali esistenti e superando le situazioni di vulnerabilità ambientale, territoriale e sociale del contesto con particolare attenzione all'efficientamento della mobilità sostenibile;*

- *Privilegiare la permeabilità dei suoli contenendo al massimo la superficie impermeabile;*

- *Elevare i livelli di prestazioni ambientali e tecnologiche degli insediamenti;*

Ritenuto dunque che:

- sia necessario anche coinvolgere gruppi di valutazione intersettoriale per approfondire le azioni necessarie e funzionali ad una valutazione di sostenibilità complessiva dei diversi interventi proposti nelle diverse componenti ambientali, territoriali e sociali che caratterizzano il contesto urbano di riferimento;

Dato atto infine che:

- la valutazione positiva delle manifestazioni di interesse non è atto dovuto ma costituisce sempre espressione del potere discrezionale dell'autorità comunale, chiamata a valutare l'opportunità di dare attuazione - in un certo momento del tempo ed in certe condizioni - alle previsioni del Piano;

- durante la valutazione delle manifestazioni di interesse, la Pubblica Amministrazione recupera le proprie funzioni nelle scelte discrezionali ritenute maggiormente conformi all'interesse pubblico;

- al termine degli approfondimenti di istruttoria, l'Ufficio di Piano redigerà per ciascuna proposta una scheda di sintesi d'intervento che la Giunta sottoporrà all'approvazione del Consiglio Comunale che a sua volta, approverà la graduatoria definitiva delle Manifestazioni di Interesse in funzione del loro interesse pubblico stabilendo, nel caso, per ciascuna di esse, eventuali prescrizioni ed indicazioni relative in particolare, alle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici;

- come previsto dall'avviso, le proposte non selezionate non sortiranno alcun effetto in termini di programmazione urbanistica e i soggetti proponenti non potranno ottenere rimborsi per le spese sostenute per formulare la proposta e/o per intervenire nel procedimento;

Tutto ciò premesso e considerato si ritiene pertanto opportuno attivare una seconda fase di approfondimenti progettuali delle manifestazioni di interesse conformi alla Strategia del Piano e all'Avviso pubblico così come sopra descritto;

Visti:

- la Legge Regionale 19 dicembre 2017 n.24 "Disciplina regionale sul governo del territorio";

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 ed in particolare l'art.48;

Dato atto che:

- a norma dell'art. 49, 1° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sulla presente deliberazione la Dirigente del servizio Rigenerazione Urbana ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica allegato alla presente deliberazione
 - sulla proposta non è stato acquisito il parere di regolarità contabile del responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'articolo 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, in quanto la stessa non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
- Con voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

- 1) di prendere atto che a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico PG.n.60925 del 08/03/2024 per la presentazione delle manifestazioni di interesse per l'attuazione del PUG tramite Accordi operativi di cui all'art.38 L.R N. 24/2017 il cui schema è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 93 del 29.02.2024, sono pervenute n.22 manifestazioni di interesse;
- 2) di attivare la seconda fase dell'istruttoria delle manifestazioni di interesse conformi alla strategia del Piano e coerenti all'Avviso pubblico, dando mandato all'ufficio di Piano di concluderla entro 120 giorni decorrenti dall'esecutività della presente deliberazione, attivando gruppi interdisciplinari di lavoro funzionali a rendere gli interventi coerenti agli obiettivi assunti dalla nuova Amministrazione nelle Linee di mandato del Sindaco 2024-2029 con particolare riferimento a:
 - *Riqualificare aree già urbanizzate ed insediate dismesse o in via di dismissione;*
 - *Potenziare l'offerta di ERS*
 - *Attivare azioni di rigenerazione della città pubblica, migliorando la qualità delle dotazioni territoriali esistenti e superando le situazioni di vulnerabilità ambientale, territoriale e sociale del contesto con particolare attenzione all'efficientamento della mobilità sostenibile;*
 - *Privilegiare la permeabilità dei suoli contenendo al massimo la superficie impermeabile;*
 - *Elevare i livelli di prestazioni ambientali e tecnologiche degli insediamenti;*
- 3) di disporre che la presente deliberazione sia pubblicata sul sito istituzionale <https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/>
- 4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 c.4. del D.lgs n.267/2000 al fine procedere e dare continuità all'istruttoria tecnica e agli approfondimenti progettuali delle proposte di manifestazioni di interesse come descritto in premessa

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

MASSARI Marco

IL SEGRETARIO GENERALE

MARENCO Dr. Donato Salvatore