

Proponente: 66.A
Proposta: 2025/10

del 09/01/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 53

del 14/01/2025

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SU AREA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVE OPERE (STRADA DI ACCESSO E PARCHEGGI PUBBLICI) REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA F.CASORATI.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 05/04/2011 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 divenuti efficaci a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77 del 25/05/2011;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014;
- 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 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", posta successivamente in deposito, ai fini delle osservazioni, dal 27/10/2021 al 28/01/2022;
- con deliberazione del Consiglio Comunale I.D. n. 79 del 23/05/2022 si è proceduto all'adozione del Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. n. 24 del 2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 91 dell'8.5.2023 è stato approvato, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 24/2017, il Piano Urbanistico Generale (PUG), entrato in vigore dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 164 (parte seconda) in data 21.6.2023.

Dato atto che:

- in data 25/07/2022 è stato presentato dalla ditta FINABE SRL in qualità di utilizzatrice a seguito di contratto di locazione finanziaria con CREDEMLEASING S.P.A. n. 239533/2022 un permesso di costruire, in atti al P.G. n. 180969 per realizzazione di nuovo edificio a destinazione d'uso industriale con blocco uffici (uso c1_R20 Attività manifatturiere industriali o artigianali come definito dal vigente Regolamento edilizio), anche a seguito di demolizione di edificio esistente, sito in Via Felice Casorati in località Mancasale;
- l'area interessata dall'intervento edilizio è censita al foglio 48 mappali 686 e al foglio 49, mappali 547 - 551 ed è di proprietà CREDEMLEASING come sopra detto ed è destinata dal PSC 2011, vigente al momento della presentazione del titolo edilizio, quale ASP 2_ ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere (Art. 42 delle N.d.A.) ricompresa nel perimetro di riqualificazione

paesaggistica del parco industriale Mancasale (AR 19 di cui all'Art. 39 delle NA del PSC) e successivamente, disciplinata dal PUG nell'ambito dei poli produttivi strategici_P1;

- in data 05/10/2022 al PG.n.228331 Il servizio Servizio Cura della Città- Struttura di Policy Mobilità Sostenibile, su richiesta del competente servizio Rigenerazione Urbana, ha espresso parere favorevole al progetto edilizio con le seguenti prescrizioni: *“la tavola P01 va a sostituire la precedente soluzione progettuale; si prescrive inoltre: - che prima dell'apertura della nuova viabilità all'uso pubblico mediante Ordinanza di Traffico venga verificata con l'Ufficio Traffico la segnaletica orizzontale e verticale, ravvisando sin da ora una carenza nella segnaletica verticale per la regolamentazione del senso unico e nella regolamentazione dei parcheggi di uso pubblico; - per il verde inserito in progetto in area pubblica si consiglia di eliminare gli arbusti e lasciare solo le alberature, con la messa a dimora di Celtis australis, al posto dei Carpini. Le alberature dovranno avere dimensioni 18/20 con sesto di impianto 8/10 e per ognuna si dovranno prevedere due pali tutori, la fasciatura del tronco con juta o cannucciato e shelter. Dovrà inoltre essere inserito obbligatoriamente l'impianto di irrigazione*
- successivamente sono pervenute alcune integrazioni volontarie al suddetto progetto edilizio che hanno consentito di determinare il rilascio del permesso di costruire in data 31.10.2022;
- in data 07.11.2022 con pec PG. 253420 è stato dunque notificato l'avvenuto rilascio del titolo edilizio e la quantificazione del contributo di costruzione dovuto ammontante a complessivi € 40.409,90, successivamente interamente corrisposto;
- il permesso di costruire PG.n. 180969 notificato con pec PG.n.269496 del 21/11/2022, prescriveva che prima del deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità, dovesse essere depositato l'atto di servitù di uso pubblico sulle aree destinate ad urbanizzazione primaria e parcheggi P2, facenti parte del progetto edilizio;
- I lavori sono iniziati in data 28.11.2022 e si sono completati il 15/10/2024;
- in data 15/10/2024 con pec PG.n. 257472 è stata presentata la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità, e relativa SCIA di variante di fine lavori;
- successivamente in data 21.10.2024 è stata chiesta l'apertura della nuova viabilità all'uso pubblico previa verifica della segnaletica da parte dell'Ufficio Traffico.
- In data 03/12/2024 con PG.n.303621 è stato presentato il nuovo tipo di frazionamento che consente di individuare le aree da asservire all'uso pubblico in conformità agli elaborati allegati al permesso di costruire e all'allegato B) al presente atto e precisamente quelle censite al foglio 48 mappale 686 sub 3;

- in data 06.12.2024 il tecnico istruttore della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità ha attestato che la stessa risulta completa di tutti gli allegati/certificati previsti dalle norme di legge e/o regolamenti vigenti e che il progetto è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti;
- inoltre, dal referto istruttorio si evince che il tecnico progettista incaricato dalla proprietà ha asseverato la conformità dello stesso alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesistica. L'intervento in oggetto è stato incluso tra quelli definiti alla lett. g) del 1° comma dell'art. 13 della L.R. 30 luglio 2013 n° 15 e corrisponde al tipo d'intervento autorizzato di cui al PG.n. 180969 del 31/10/2022 e che lo stesso non comporta la corresponsione del contributo di costruzione (art. 32 L.R. 15/2013);
- il procedimento della SCCEA si è concluso in data 05/12/2024 con atto PG.n. 306550/24 non essendo stata sorteggiata per i controlli di cui all'art. 23 della LR 15/2013;
- con pec Pg 0310072 del 10/12/2024 è stata inviata alla FINABE l'autorizzazione all'apertura di due nuovi passi carrabili PG.n.. 305979/2024.

Stante quanto sopra si ritiene di approvare lo schema di atto per costituire a servizio dell'insediamento di cui al permesso di costruire PG.n. 180969/2022, servitù di uso pubblico sull'area individuata al foglio 48, mappale 686 sub 3, individuata con variazione catastale pratica n. RE0122771 del 26/11/2024 e come da elaborato allegato sotto la lett.B).

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;
- l'art. 107 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 prorogato con atto PG.n.171204 del 21.06.2024, e successivo atto PG.n. 258789 del 17.10.2024 con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, 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, le ha conferito l'incarico della responsabilità di direzione del Servizio Rigenerazione Urbana, fino al 31 gennaio 2025.

DETERMINA

1. di approvare l'allegato schema di convenzione, quale parte integrante dell'atto, da

stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e Credemleasing S.p.A Gruppo Bancario "Credito Emiliano – CREDEM" con sede legale in Reggio Emilia Via Mirabello 2, iscritta al n.00924500358 del registro Imprese di Reggio Emilia , CF e P.IVA: 00924500358 , quale proprietaria dell'area censita al foglio 48 mappale 686 sub 3 , oggetto di costituzione di servitù di uso pubblico essendo destinata a strada e parcheggi di tipo pubblico, realizzati a seguito del permesso di costruire PG.n. 180969/2022 rilasciato a FINABE SRL con sede in Reggio Emilia , Via Raffaello Sanzio 32, P.IVA:01203230352 in qualità di utilizzatrice, per l'intervento edilizio di via F.Casorati n.15_ Reggio Emilia;

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.
4. Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo alla Dirigente firmataria.