

Proponente: 66.B
Proposta: 2025/108

del 25/02/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 245

del 05/03/2025

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE GRATUITA/COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E VERDE PUBBLICO IN LOCALITA' SAN PROSPERO STRINATI, VIA A. BELOTTI (RE), IN ATTUAZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO DEL COMPARTO "C" DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "CÀ PATERLINI" E CONSEGUENTI OPERAZIONI CONTABILI.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione di consiglio comunale PG. n. 29340/338 del 21/10/1994 è stato approvato ai sensi della normativa allora vigente L.R.n. 47/78 art.21 comma 5 , il piano particolareggiato d'iniziativa pubblica denominato Ca' Paterlini, adottato con deliberazione di consiglio comunale 14496/144 del 20.05.1994 riguardante un'area di trasformazione ad uso residenziale posta tra la Tangenziale Nord e l'edificato affacciato su Via Amilcare Belotti, in località San Prospero Strinati;
- le norme tecniche di attuazione del suddetto Piano prevedono, all'art.1 la suddivisione del medesimo in tre sub comparti (A,B,C) , nonché, all'art.4, la sua attuazione per stralci funzionali e lotti di intervento;
- che con deliberazione consiliare PG. n. 24707/100 del 27.07.1995 , è stato approvato il progetto e la convenzione attuativa del comparto "B" e in data 18.09.1995 è stata stipulata la relativa convenzione con atto a ministero del Notaio Dr. G.Varchetta (rep.n. 59005/8638);
- con determinazione dirigenziale PG.n. 25732/03 del 18.12.2003, è stato approvato il progetto planivolumetrico e la convenzione relativa ai sub comparti A1,A2,A3 e in data 22.12.2003, con atto a ministero del Notaio Dott.sa Maria Carmen Costabile (rep.42696/11532) è stata stipulata la relativa convenzione attuativa;
- che con successiva determinazione dirigenziale PG.n 19187 del 16.09.2004 (RUD 1709/2004) è stato approvato il progetto planivolumetrico e la convenzione relativa al sub comparto C;
- in data 08.10.2004 è stata stipulata la convenzione del sub comparto C con atto a ministero del Notaio G.M.Bertacchini (rep. 28219/6771) tra il comune di Reggio Emilia e gli allora soggetti attuatori Sig. Davoli Amos e la, Società NUOVA SPORT s.r.l., con sede in Via Marsilio da Padova, 4 - 42124 Reggio Emilia, P-IVA: 01350760359 (all.A);

Dato atto che:

- relativamente alla titolarità delle aree con atto rogato dal Notaio Gian Marco Bertacchini in data 08.07.2005, Rep. n. 29690, Racc. n. 7214, il Sig. Davoli Amos ha ceduto le aree di sua proprietà comprese nell'ambito alla Società HABITARE REGGIO s.r.l. e con atto rogato dal Notaio Luigi Zanichelli in data 30.12.2016, Rep. n. 116.911, Racc. n. 35.127, la Società NUOVA SPORT s.r.l., ha ceduto le aree di sua proprietà comprese nell'ambito alla Società SAN CLEMENTE s.r.l.;

Considerato che:

- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del sub comparto C è stato rilasciato in data 11/10/2004 il permesso di costruire PG. 17060/2004 cui hanno fatto seguito ulteriori titoli edilizi costituenti variante e precisamente: DIA PG. 20659//2005 del 13/10/2005; DIA PG. 20437/2007 del 02/10/2007 di variante; DIA PG. 20160/2010 del 22/10/2010; SCIA PG. 56468/2015 del 25/11/2015; SCIA PG. 56473/2015 del 25/11/2015; SCIA PG. 134702/2017 del 20/12/2017; SCIA PG. 4342/2020 del 10/01/2020 di variante; SCCEA PG. 207485/2020 del 15/12/2020 – conformità edilizia Cabina ENEL; COM. di Fine Lavori PG. 14841/2021 del 15/01/2021 – completamento opere a verde; SCIA PG. 158588/2021 del 13/07/2021 di variante; SCIA PG. 165056/2021 del 20/07/2021 di variante;
- che a seguito di domande di funzionalità in atti al PG. 161495 /2021 del 14/07/2021 e PG 126500/2022 del 20/05/2022 al rilascio del Certificato di funzionalità delle opere di urbanizzazione del comparto e in data 14.09.2022, PG n. 213325;
- richiesta di collaudo finale delle opere di urbanizzazione acquisito agli atti al PG.n. 169836 del 20/06/2024;
- il servizio Cura della Città con proprio provvedimento PG.n. 17205 del 23/01/2025 ha definitivamente collaudato le opere di urbanizzazione ed il verde pubblico come meglio risulta dal certificato di collaudo allegato alla presente sotto la lett.B);
- le opere di urbanizzazione eseguite sono al servizio dei due ambiti residenziali “C1” e “C2”, che ospitano il primo tre edifici ed il secondo un edificio, tutti di tipo residenziale condominiale, intervallati da un parcheggio pubblico a tre corsie e contornati sui lati nord ed ovest da un’ampia area verde alberata ed attrezzata con una pista ciclo-pedonale, che va ad integrare e completare l’ambito di verde pubblico già realizzato all’interno dei Subcomparti “A” e “B” dell’ambito di trasformazione citato.

Rilevato che:

- la convenzione urbanistica del 2004 prevede, all’art. 5, la cessione gratuita al Comune delle aree per opere di urbanizzazione primaria ed il verde pubblico del comparto c1 adiacente il lotto C3R la costituzione di servitù ad uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia di alcune aree destinate al transito pedonale oltre alla servitù di uso pubblico delle aree sovrastanti il collettore fognario deviato per consentire l’accesso per operazione di manutenzione e riparazione degli impianti che resteranno comunque di proprietà privata, da parte dei soggetti attuatori e proprietari, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo delle fideiussioni;
- le aree da cedere e da asserire all’uso pubblico sono rappresentate negli elaborati grafici All. “U” - Planimetria dell’ambito con identificazione catastale delle aree di

cessione e indicazione delle aree soggette a servitù All. "V" - Planimetria dell'ambito inserito nel Foglio catastale n. 80 con identificazione catastale delle aree soggette a servitù e All. "W"- Planimetria dell'ambito inserito nel Foglio catastale n. 93 con identificazione catastale delle aree soggette a servitù;

- la piantumazione delle aree verdi è stata completata in data 14.01.2021, come si evince dalla relativa comunicazione PG n. 14841 del 15.01.2021.

Considerato che:

- il Tecnico Responsabile arch. Antonella Forlè, in data 30/01/2025 con PG.25312 ha comunicato il collaudo al progettista incaricato;

- come meglio risulta dal certificato di collaudo, dai documenti – planimetria generale con estratto catastale – allegati alla domanda di collaudo PG n.169836/2024 e dal referto del tecnico istruttore le aree da cedersi gratuitamente al Comune sono le seguenti :

- aree per opere di urbanizzazione primaria: foglio 80 - particella 138 di mq. 1.604, proprietà "San Clemente S.r.l.", destinata per parti a viabilità, parcheggi e pedonali; foglio 93 mappale 416 per 1.789 mq (proprietà Habitare Reggio srl); per complessivi 3.393 mq;

- aree destinate al verde pubblico : al foglio 80 mappale 128 per 5.404 mq (proprietà San Clemente srl); - al foglio 80 mappale 139 per 5.998 mq (proprietà San Clemente srl); - al foglio 80 mappale 137 per 521 mq (proprietà San Clemente srl); - al foglio 93 mappale 418 per 1.635 mq (proprietà Habitare Reggio srl); per complessivi 13.558 mq;

Inoltre il soggetto attuatore NUOVA SPORT SRL cede anche le aree di cui al foglio 79 mappale 321 di mq. 415, mappale 36 di mq. 1292, mappale 114 di mq. 1375, di complessivi mq. 3082 rimasti come reliquati di verde pubblico su cui insiste in parte la pista ciclopeditone da cedersi come previsto nelle premesse della convenzione attuativa del sub comparto C stipulata in data 08.10.2004

Per un totale di aree così suddiviso: quanto ad aree per opere di urbanizzazione primaria mq. 3393; quanto ad aree destinate a verde pubblico mq. 16640 per un totale complessivo di mq. 20.033.

Rilevato altresì che:

- le aree destinate a verde pubblico sono interessate dall'attraversamento sotterraneo con tubazione fognaria del condotto Molinella giusto atto di concessione n. 25452 (prot. 3930 del 09.04.2024) e relativo atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dagli attuatori nei confronti del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale avente scadenza 31/12/2053 con canone annuo pari a 31 € che dovrà essere volturato al Comune di Reggio Emilia che ne sosterrà le relative spese;

- lo schema di convenzione all'art.6 prevede anche la costituzione di servitù di uso pubblico tra cui in particolare, quelle sulle aree che prevedono il passaggio del collettore delle acque meteoriche che deve essere accessibile ai fini manutentivi dall'ente gestore del Servizio Idrico Integrato IREN ACQUA REGGIO S.R.L;

Ritenuto dunque di:

- procedere all'acquisizione gratuita delle suddette aree e all'asservimento all'uso pubblico e relative opere, in quanto collaudate in data 23/01/2025 con atto P.G. n. 17205, in ottemperanza alle prescrizioni di cui all'art. 5 della convenzione urbanistica del 2004 riguardante il sub comparto C del piano Cà Paterlini da parte degli attuali proprietari e soggetti attuatori come risulta dallo schema di atto allegato C);
- di approvare la valorizzazione patrimoniale e contabile derivante dalla convenzione sopracitata che il servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare con mail del 18.12.2024 ha quantificato in € 6 al mq il valore delle aree sia quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria che quelle a verde pubblico per un totale complessivo di € 120.198,00 (€ 6 x mq. 20.033).

Dato atto che:

- a seguito dell'atto di acquisizione gratuita dovranno essere svincolate le fideiussioni rilasciate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e precisamente la polizza fidejussoria n. 855 di € 102.186,00 emessa in data 30.09.2004 dalla Società Reale Mutua di Assicurazioni a copertura dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e polizza fidejussoria n. 04/283668 di € 46.640,00 emessa in pari data da Banca popolare dell'Emilia Romagna – BPER a garanzia della realizzazione del verde pubblico.

Dato atto anche che:

- con deliberazione di Giunta Comunale ID 270 del 17.12.2024 è stato approvato lo schema del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali per il triennio 2025-2027" e in particolare l'allegato 2) che al punto 11) richiama l'acquisizione gratuita delle aree nell'ambito del piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato Ca' Paterlini.
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/01/2025 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2025-2029;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;

Visto:

il provvedimento del 31.01.2025 PG.n. 28555 con il quale il Sindaco ha attribuito l'incarico dirigenziale del servizio Pianificazione Urbanistica e edilizia privata all'arch.

Elisa Iori, sino alla scadenza del proprio mandato , salvo revoca anticipata, ai sensi dell'art.13 del vigente regolamento sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi

Precisato che:

- la presente determinazione, a parere del responsabile del Servizio Rigenerazione Urbana, arch. Elisa Iori, necessita attualmente di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000, per le conseguenti operazioni contabili di accertamento e impegno che il presente atto comporta;
- 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;

Visti infine :

- gli articoli 107 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- il decreto legislativo 23 giugno 2011 n.118;
- il D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. 15/2013;
- gli artt. 59 e 82 del vigente Statuto Comunale
- gli artt.14 -16 del vigente regolamento generale sul funzionamento degli uffici e dei servizi;

DETERMINA

1) di prendere atto del verbale e certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del sub comparto C del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato "Cà Paterlini" in atti al PG.n. 17205 del 23/01/2025, allegato al presente atto sotto la lettera B) quale parte integrante e sostanziale;

2) di approvare lo schema di convenzione, allegato al presente atto sotto la lettera C) quale parte integrante e sostanziale, finalizzato alla cessione gratuita di aree destinate ad opere di urbanizzazione e verde pubblico e costituzione di servitù di uso pubblico, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed i legali rappresentanti delle "HABITARE REGGIO SRL", P.IVA: 01934300359, Società SAN CLEMENTE SRL , P.IVA: 02737760351 e Società NUOVA SPORT s.r.l., con sede in Via Marsilio da Padova, 4 - 42124 Reggio Emilia, P.IVA: 01350760359;

3) di dare altresì 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 approvare tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento.

4) di accertare l'entrata di € 120.198,00= al Titolo 4.05.04.99.999_ codice del piano dei conti integrato del Bilancio 2025-2027, annualità 2025, al capitolo 9224/1 del PEG 2025 denominato *"POSTE FIGURATIVE PER ACQUISIZIONI IMMOBILIARI aree inerenti opere di urbanizzazione primaria nell'ambito dei PUA Vegg U.40009/2 "*, codice prodotto-progetto 2025_PD_3818, centro di costo 0194.

5) di impegnare la spesa di € 120.198,00= con imputazione alla Missione/programma 10.05 , Titolo 2, codice del piano dei conti integrato 2.02.01.09.012 del Bilancio 2025-2027 annualità 2025 , al capitolo 40009/2 del PEG 2025 denominato *"POSTE FIGURATIVE PER ACQUISIZIONI IMMOBILIARI AREE INERENTI OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA NELL' AMBITO DI PUA "*, codice prodotto-progetto 2025_PD_3818, centro di costo 0194 ;

6) di dare mandato al dirigente competente di sostenere le spese del canone annuo (pari a € 31,00 fino al 31.12.2053) relativo all'atto di concessione n. 25452 del Consorzio di Bonifica dell'Emilia centrale per l'attraversamento sotterraneo con tubazione fognaria del Condotto Molinella mediante apposita determinazione dirigenziale di impegno di spesa, una volta che sia volturata la concessione;

7) di dare inoltre atto che, dopo il perfezionamento dell'atto di acquisizione gratuita, potranno essere svincolate la fideiussioni a suo tempo prestate dai soggetti attuatori a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico citate in premessa;

8) di trasmettere copia dell'atto notarile stipulato, completo degli estremi di repertorio/raccolta, registrazione e trascrizione, al Servizio Patrimonio nonché agli altri Servizi Comunali per i successivi adempimenti di competenza.

9) di dare atto che le operazioni di permuta in oggetto sono a parità di valore, senza conguaglio, come meglio dettagliato in premessa, e pertanto di dare mandato al Servizio Finanziario di procedere alle conseguenti operazioni contabili con mandato e reversale per le poste figurative ai fini della corretta valorizzazione economico-patrimoniale, ad intervenuta stipula del contratto;

10) di disporre l'invio del presente atto al Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 183, 7° comma, del D. Lgs. 267/00, dando atto che si provvederà a richiedere l'emissione dei mandati e reversale come da precedente punto 9.

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

