

Proponente: 66.B
Proposta: 2025/201

del 20/03/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 316

del 20/03/2025

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E SOGGETTI ATTUATORI DEL PUA AP8- AP 21 POSTO IN VIA LENIN, LOCALITA' GAVASSA PER LA CESSIONE GRATUITA E COSTITUZIONE DI SERVITU DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CONSEGUENTI OPERAZIONI CONTABILI.

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 poi approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, il primo Piano Operativo Comunale - POC, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014, ed è stata altresì approvata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015 la prima variante al POC, pubblicata sul BURER n. 104 del 06/05/2015;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 79 del 23.5.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio Emilia, successivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 91 dell'8.5.2023 entrato in vigore il 21.06.2023 a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 164;

Considerato che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale PG.n.3308/54 del 02/03/2009, pubblicata sul BURER n. 59 del 08/04/2009, è stato approvato il progetto di Piano urbanistico Attuativo di iniziativa Privata sull'area denominata Ap8 e Ap21 in variante al PRG 2001, escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica come deliberato dalla Giunta della Provincia di Reggio Emilia con delibera n. 280 del 07/10/2008;
- i soggetti attuatori, SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA SRL, e la Società AGA SRL, per quanto di competenza, hanno stipulato, a ministero Notaio Dott. Manghi Maura in data 21/04/2016 con atto notarile (Rep.n°80578 - Racc. n.12957) registrato a Reggio Emilia il 16/05/2016 al n.6803 Serie 1T, la convenzione a scopo edificatorio del piano;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 20 del 07.02.2019 è stata approvata la variante al suddetto piano urbanistico e in data 25.02.2019 a ministero notaio dr. Maura Manghi (rep. 81548), registrata a Reggio Emilia il 19.03.2019 serie 1T n.4205 e ivi trascritta in data 20.03.2019 al n.6069 RP e 4124 RG è stata stipulata la relativa convenzione che sostituisce in toto la precedente del 2016;
- ai sensi dell'art.22 della convenzione convenzione urbanistica sopra citata del 25.02.2019 a scomputo oneri di urbanizzazione primaria, è stato rilasciato in data

27/02/2019, il permesso di costruire P.G. n. 37796 presentato in data 18.04.2017 per la realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria del piano in argomento e successivamente in data 27/02/2019 è stato rilasciato il permesso di costruire PG.n.17934 per la realizzazione dello stralcio 2-3.

Dato atto che:

- la convenzione urbanistica del 2019 prevede, agli artt. 8-9-10, che il soggetto attuatore ceda gratuitamente, una volta collaudate, le aree per opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico e costituisca servitù ad uso pubblico sulle aree ivi indicate;
- i lavori di urbanizzazione sono stati ultimati in data 08.11.2024 come da comunicazione inoltrata dal progettista incaricato in atti al PG.n. 278687 del 08/11/2024; con tale pec PG.n. 278687 e succ. nn. 278693-278696-278702-278705-278710-278713-278715-278719-278722-278726 e integrazione PG.n. 309539 del 10.12.2024 è stato chiesto il collaudo delle stesse;
- in data 11/12/2024 P.G. n. 310763 , è stato rilasciato il certificato di collaudo da parte della Dirigente del Servizio Cura della Città del Comune di Reggio Emilia, Ing. Ursula Montanari che , vista la documentazione presentata, l'esito dei sopralluoghi , ha certificato che in base all'esito dei sopralluoghi e delle operazioni di collaudo eseguite, le opere di urbanizzazione primaria a servizio del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato AP8-AP21 posto in via Vladimir Ilic Lenin, località' Gavassa, di cui al permesso di costruire n° 37796/2017 del 27/02/2019 (stralcio 1) e 17934/2019 del 27/02/2019 (stralcio 2-3) e successive varianti, sono state eseguite in conformità con gli elaborati di progetto approvati, e le dichiara collaudabili per gli aspetti tecnico-funzionali, collaudando le opere stesse per l'uso cui sono destinate.
- in data 21/02/2025 con nota PG.n. 46927 il servizio Spazio Pubblico Verde Urbano e Luoghi dell'Educazione e del Sociale ha verificato e preso in carico le opere relative al verde pubblico del piano realizzate nell'ambito degli stralci 1 e 2-3

Rilevato altresì che :

- il progetto delle opere di urbanizzazione a seguito dei pareri dei competenti uffici comunali non prevede più la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale sulla quale andava costituita servitù di uso pubblico (art.10 della convenzione 2019) in quanto la viabilità della pista ciclopedonale è stata modificata e che invece occorre costituire servitù di uso pubblico sull'area recintata e relativo stradello di accesso sulla quale insiste l'impianto di sollevamento e relativa sottostante rete fognaria delle acque nere che esce per poi raggiungere la vasca di sollevamento realizzata a sud di Via Caduti del Muro di Berlino;

- gli attuatori hanno presentato un solo titolo edilizio per i fabbricati del presente PUA e gli stessi andranno a scomputo oneri di urbanizzazione primaria ;

Rilevato inoltre che:

- in data 20/12/2024 con pec PG n. 325263 il progettista incaricato ha chiesto di addivenire alla stipula dell'atto di cessione gratuita al patrimonio del comune di Reggio Emilia delle aree di sedime e delle relative opere di urbanizzazione delle opere in oggetto e alla costituzione di servitù sulle aree private di proprietà della Società Agricola Gavassa Srl esterne al perimetro di comparto ove sono presenti reti tecnologiche a servizio del comparto attuativo.

- il Tecnico Responsabile UOC Gestione Attività sul Territorio – Ambito 1 del Servizio Rigenerazione Urbana, Geom. Luca Cingi, in data 11.12.2024 con proprio parere in calce all'atto ha refertato che: *"Visto il certificato di collaudo del 11/12/2024 con atto PG.n.310763 del servizio Cura della Città, visti gli estratti catastali allegati alle istanze PG.n. 325263 del 20/12/2024 e successiva integrazione PG.n..25256 del 30.01.2025, si individuano le aree per opere di urbanizzazione primaria al foglio 99 mappali n° 773 di mq. 9463, 774 di mq 9963, 472 di mq.205 , facenti parte dello stralcio 1 e al foglio 99, mappali n° 661 di mq. 56 sul quale insiste una cabina di trasformazione dell'energia elettrica (E-Distribuzione), 772 di mq. 3087 , 777 di mq. 6935, 779 di mq. 4257, facenti parte dello stralcio 2-3.per un totale di mq.33.966 di superficie catastale.*

Le aree destinate a verde pubblico e verde di arredo, sono quelle identificate al foglio 99 mappali: 471 di mq. 7351, 473 di mq. 7134, (fuori comparto), 474 di mq. 2283, 477 di mq. 1181, 466 di mq. 1825, 463 di mq. 1777, per un totale di mq. 21551 di superficie catastale.

Dovranno essere asserviti all'uso pubblico le aree di cui al foglio 99 mappali 784 di mq. 73 area recintata sulla quale insiste l'impianto di sollevamento, 785 di mq. 129 consistente nello stradello di accesso all'impianto, mappale 783 di mq. 3272 ed il mappale 775 di mq 144 attraversati dalla rete fognaria delle acque nere del comparto Ap8-Ap21 che recapita all'interno dell'impianto di sollevamento e che da questo esce per raggiungere la vasca di sollevamento realizzata a sud di Via Caduti del Muro di Berlino

Dato atto che :

- dal collaudo di cui sopra e dall'allegato in atti al PG .n. 0278722 del 08/11/2024 a firma del progettista incaricato, emerge che l'importo dei lavori eseguiti relativi alle opere di urbanizzazione, è pari a complessivi € 4.177.394,19 oltre iva spese tecniche e Inarcassa di cui € 3.964.337,49 per opere di urbanizzazione primaria , € 138 981.70 per la realizzazione del verde pubblico ed € 74.075,00 per la realizzazione della rete gas;

Considerato infine che:

- a seguito degli atti di collaudo sopracitati P.G. n.310763 /2024 e PG.n. 46927/2025 , dovranno essere svincolate le fideiussioni rilasciate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e precisamente la n. 460011705528 rilasciata da UNICREDIT SPA di € 503.265,00 e la n. 460011705533 relativa al verde pubblico rilasciata dal medesimo istituto di € 138.983,00.

Dato atto altresì che.

- con determinazione dirigenziale del servizio Pianificazione, Programmazione e Controllo RUAD n. 1556 del 20/12/2023 è stata aggiornata la valorizzazione delle Reti del Gas, di Proprietà del Comune di Reggio Emilia al 31/12/2023.
- 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 dovrà essere aggiornato in occasione della prima variazione di Bilancio
- 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

Ritenuto dunque di

- procedere all'acquisizione gratuita delle suddette aree e relative opere, in quanto collaudate in data 11/12/2024 con atto P.G. n. 310763e PG.n.46927 del 21/02/2025, in ottemperanza alle prescrizioni di cui agli articoli 8 e 9 della convenzione urbanistica attuativa del piano, da parte del soggetto attuatore del PUA che risulta il legittimo proprietario delle aree da cedersi e da asservirsi;
- di approvare la valorizzazione patrimoniale e contabile derivante dalla convenzione sopracitata per un importo complessivo di € 333.102,00 (6euro/mq x 55.517 mq (33966 superficie catastale delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e mq 21551 superficie catastale del verde pubblico) come da mail del servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare del 18.12.2024 che ha quantificato in € 6 al mq il valore delle aree sia quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria che quelle a verde pubblico.
- di dare atto altresì, che con successiva determinazione del Dirigente del servizio Pianificazione, Programmazione e Controllo, si procederà a prendere atto della consistenza delle reti gas realizzate nell'ambito del piano e a patrimonializzarne il relativo costo di € 74.075,00= sui pertinenti capitoli di Bilancio;

Precisato che:

- la presente determinazione, a parere del responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata, 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;

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;

Visti infine :

- gli articoli 107,151 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- il decreto legislativo 23 giugno 2011 n.118;
- gli artt. 59 e 82 del vigente Statuto Comunale
- il vigente regolamento di contabilità del Comune;
- gli artt. 13-14 -16 del vigente regolamento generale sul funzionamento degli uffici e dei servizi;
- la L.R. 15/2013;

DETERMINA

1) di prendere atto del verbale e certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo all' Area di Trasformazione Produttiva "AP-8-AP21", posto in Via Lenin, località Gavassa in atti al PG.n. 310763 del 11/12/2024, allegato al presente atto sotto la lettera A) quale parte integrante e sostanziale;

2) di approvare lo schema di convenzione, allegato al presente atto sotto la lettera B) 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 il legale rappresentante della SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA S.R.L., con sede in Modena, Via Marcello Finzi n.597, C.F. e numero REA . 02364050365, P.IVA: 02364050365;

3) di accertare l'entrata di € 333.102,00= 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;

4) di impegnare la spesa di € 333.102,00= 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 ;

5) di aggiornare alla prima variazione di bilancio, l'allegato 2 alla deliberazione di Giunta Comunale ID 270 del 17.12.2024 che ha approvato lo schema del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali per il triennio 2025-2027” ;

6) di dare atto che successivamente alla stipula dell'atto di cessione gratuita, verranno svincolate le fidejussioni rilasciate da UNICREDIT SPA a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e del verde pubblico come descritto in premessa.

7) di dare atto che le operazioni in oggetto sono a parità di valore, 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;

8) 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 del mandato e reversale come da precedente punto 7.

9) di dare atto che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.