

Proponente: 66.B
Proposta: 2025/325
del 24/04/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 525
del 12/05/2025

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 ED IL SOGGETTO ATTUATORE DEL PUA AP 7 POSTO IN VIA E.TIRELLI, LOCALITA' GAVASSA PER LA CESSIONE GRATUITA DI 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 erano 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, era 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;

Premesso inoltre che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 23518/267 del 21/11/2008 era stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata relativo all' area di trasformazione produttiva denominata "Ap7 – Via Tirelli", la cui convenzione urbanistica è stata stipulata con atto a ministero notaio Teresa di Girolamo in data 16/02/2011 (rep/racc. 10034/4231), tra il Comune di Reggio Emilia e gli allora soggetti attuatori: "COSTRUZIONI G. & G. S.R.L." "AGA S.R.L.", IMMOBILIARE C.L. s.n.c. di FRAU E VAIANI" ed i sigg. L.M. e R.C.;
- con tale convenzione, i soggetti attuatori hanno ceduto gratuitamente al Comune le seguenti aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, censite al foglio 99 mappali 430, 431, 435, 436, e le aree destinate a verde pubblico censite al foglio 99 mappali 426 e altre aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria di cui ai mappali 427, 428, 429, 433, 434, 437, 439 e 440 e si sono impegnati a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali al piano destinato ad ospitare attività prevalentemente produttive e prestando le relative fidejussioni;

- successivamente, in data 28/08/2018 i soggetti attuatori, KRAMP SRL, con sede legale a Reggio Emilia Via Brigata Reggio n°27 - subentrata alla "Costruzioni G & G srl" ; IMMOBILIARE C.L.snc di FRAU e VAIANI, con sede legale a Reggio Emilia via Fonte Acqua Chiara n°12; AGA Srl , con sede legale a Modena via Marcello Finzi n°597, hanno presentato una richiesta di variante al piano in atti al PG n. 108673 e seguenti;
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 25 del 13.02.2020 è stata approvata la suddetta variante al piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata ed il relativo schema di convenzione urbanistica attuativa, il cui avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna - Parte Seconda - n.52 del 04.03.2020;
- la convenzione urbanistica relativa alla variante al piano è stata stipulata in data 05.05.2020 con atto a ministero del Dr.Giovanni Aricò (rep.. 59381, racc. 13875), registrata a Reggio Emilia il 26.05.2020 al n. 6259 e ivi trascritta al n. 8740/5851 tra il Comune di Reggio Emilia e i sopracitati soggetti attuatori;
- la convenzione poneva a carico degli attuatori, oltre alla viabilità propria del piano, anche la realizzazione di un tratto di pista ciclo pedonale corrispondente allo stralcio funzionale 3 delle opere di urbanizzazione, indicato con la dicitura "percorso ciclopedonale – ipotesi programmatica" a seguito dell'ottenimento della disponibilità delle aree che all'epoca erano di proprietà di soggetti terzi estranei al piano;
- in sede di stipula della suddetta convenzione erano state implementate le fidejussioni a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, del verde pubblico e prestata quella a garanzia della realizzazione della pista ciclo pedonale;
- in data 27.09.2022 con atto PG.n.222488 è stato rilasciato il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate con permesso di costruire PG.n. 76052 del 17.04.2019 dall'allora Dirigente del servizio Cura della Città;

Rilevato inoltre che:

- con pec PG.n. 240886 del 25.09.2024 , la società TRANSCOOP S.C. con sede in Reggio Emilia Via Danubio 2, ha comunicato di essere divenuta proprietaria a partire dal 2021, delle aree ricomprese nel piano urbanistico di proprietà Immobiliare Frau (foglio 99 mapp.447), di proprietà AGA Srl (fg. 99 mapp. 285-287-494-496) ed infine di proprietà L. e R. (fg. 99 mapp. 446-543) subentrando negli obblighi e impegni convenzionali in capo ai sopracitati soggetti attuatori;
- in particolare, TRANSCOOP è divenuta proprietaria dei Lotti non edificati M-N , nonché di area fuori comparto di cui al foglio 99 mapp.543; in virtù di tali acquisti i progettisti del piano urbanistico e delle relative opere di urbanizzazione hanno proposto di ottimizzare il percorso ciclopedonale previsto dalla convenzione del 2020 come ipotesi

programmatica, mantenendolo allineato con Via E.Tirelli e mantenendo il rispetto della distanza di 10 mt dal canale Naviglio , così come prescritto nel decreto del Presidente della Provincia n.119 del 10.05.2019;

- in data 10.08.2023 è stata dunque presentata la SCIA in atti al PG. n. 199239 per il completamento delle opere di urbanizzazione del piano e per la realizzazione della suddetta pista ciclopedonale in parte fuori comparto prevedendo appunto un percorso in parte diverso da quello inizialmente previsto e che va ad insistere sul mappale 791 del foglio 99 interno al perimetro di piano e sui mappali 793-794 esterni al perimetro di piano.
- eseguiti i lavori, in data 26.02.2025 con PG.n. 52927, l'Ing. Ursula Montanari, dirigente del servizio Infrastrutture Stradali e Reti ha emesso il certificato di collaudo per le opere di completamento e per la pista ciclopedonale essendo state eseguite in conformità agli elaborati di progetto approvati, collaudandole per l'uso cui sono destinate.
- in data 15.04.2025 con PG.n.101512 l'Ing. Ursula Montanari, nella veste di dirigente del Servizio Cura dei Quartieri, ha collaudato anche il verde pubblico del piano prendendolo formalmente in carico;

Dato atto che:

- la convenzione urbanistica del 2020 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;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione e verde pubblico sono state cedute gratuitamente al Comune in diversi momenti sia nell'ambito della convenzione urbanistica del 2020 che con successivo atto a ministero Notaio dr. G.Aricò del 04.01.2023 (rep.61656 Raccolta n. 15270) rimanendo da cedere gratuitamente al Comune il sedime dell'area ove ricade la pista ciclo-pedonale;
- con la comunicazione sopracitata PG.n. 240886 Transcoop si è dichiarata disponibile a cedere gratuitamente al Comune la suddetta pista ciclo-pedonale censita al foglio 99 mappali 791 di mq 376 posta all'interno del perimetro di piano, 793 di mq.605 e 794 di mq 18 (in forza di tipo di frazionamento n. RE0077872 del 6 agosto 2024 dai mappali 446-543) per un tot di mq.999 poste all'esterno del perimetro, chiedendo tuttavia che la potenzialità edificatoria generata da questi mappali sia trasferita nel lotto di sua proprietà di cui al mappale 792 del foglio 99;
- con pec PG.n..1060771 del 22.04.2025 la società Transcoop ha inviato lo schema di convenzione avendone previamente condiviso il contenuto con il servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata che con referto del 23.04.2025, ha precisato *che:” i mappali 793 di mq 605 e 794 di mq 18, oggetto di cessione*

gratuita ed esterni al perimetro di piano, sono individuati nel Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente del Comune come Polo Produttivo Strategico P1 con una capacità edificatoria complessiva pari a mc 3.738, così come l'adiacente mappale 792, anch'esso esterno al perimetro di comparto, ha una capacità edificatoria pari a 8.358 mc., indici urbanistici calcolati sulla base delle superfici fondiari catastali e in conformità all'art. 11.1 degli indirizzi Disciplinari del PUG. Trattandosi di aree contigue e aventi la medesima destinazione urbanistica, la potenzialità edificatoria propria dei mappali 793-794, pari a mc 3.738, oggetto di cessione gratuita al Comune, viene riconosciuta al mappale 792 del foglio 99 di proprietà Transcoop. E che la superficie utile afferente l'area della pista ciclabile non realizzata interna al PUA Ap-7, localizzata a nord ed a est del Lotto di cui al mappale 792 ad intervento diretto P1, pur essendo all'interno del Lotto "O" non viene conteggiata e di conseguenza la superficie utile del lotto medesimo pari a 6.486,4 mq. rimane invariata come approvata con Deliberazione di Giunta Comunale ID n.25 del 13/02/2020 di variante al PUA Ap-7.

Dato atto altresì 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 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 deliberazione 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.;
- con deliberazione di Giunta Comunale n.63 del 31/3/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC ID.n.12 del 30/1/2025 e successivi aggiornamenti;

Visto:

- il provvedimento del 31.01.2025 PG.n. 28555 con il quale il Sindaco ha attribuito l'incarico dirigenziale del servizio Pianificazione Urbanistica ed 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 di cui al foglio 99 mappale 791 di mq. 376 mq, mappale 793 di 605 mq, mappale 794 di 18 mq. per un totale di mq. 999 costituenti il sedime della pista ciclopedonale e relative opere, in quanto collaudate in data 26.02.2025 con atto P.G. n. 52927, in ottemperanza alle prescrizioni di cui agli articoli 8 e 9 della convenzione urbanistica attuativa del piano, da parte dell'attuale soggetto attuatore del PUA, TRANSCOOP S.C. che risulta ora il legittimo proprietario delle suddette aree, come da schema di convenzione concordato tra Comune e soggetto attuatore come da pec PG.n.106701/2025.
- di approvare la valorizzazione patrimoniale e contabile derivante dalla convenzione sopracitata per un importo complessivo di € 5.994,00= (6euro/mq x mq 999 corrispondente alla superficie catastale delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria) 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 ;

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 della variante piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo all' Area di Trasformazione Produttiva "AP-7", posto in Via Tirelli, località Gavassa in atti al PG.n. 52927 del 26.02.2025, allegato al presente atto sotto la lettera A) quale parte integrante e sostanziale;

2) di approvare lo schema di atto, allegato al presente atto sotto la lettera B) quale parte integrante e sostanziale, finalizzato alla cessione gratuita di aree destinate ad opere di urbanizzazione, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed il legale rappresentante della "TRANSCOOP SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Reggio nell'Emilia, Via Danubio n. 2, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di Iscrizione nel Registro delle Imprese dell'Emilia 01174150357;

3) di accertare l'entrata di € 5.994,00 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 € 5.994,00= 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 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;

6) 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) 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" come detto in narrativa;

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

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