



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **156**  
in data **27/07/2015**  
P.G. n.

# Estratto del Verbale di Seduta

DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaquindici** addì **27 - ventisette** - del mese di **luglio** alle ore **16:16** nella sala consiliare, ritualmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **Votazione** del seguente oggetto:

**CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA IP-4 "CITTÀ STORICA DI REGGIO EMILIA. IL SISTEMA URBANO DELLE PIAZZE: PIAZZA DELLA VITTORIA, PIAZZA MARTIRI DEL 7 LUGLIO E PIAZZA PRAMPOLINI", DA ATTUARSI COME PUA CON VALENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE .**

erano presenti i seguenti Consiglieri:

VECCHI Luca	SI	MONTANARI Federico	SI
AGUZZOLI Claudia Dana	SI	MORELLI Mariachiara	SI
BASSI Claudio	SI	PAGLIANI Giuseppe	NO
BELLENTANI Cesare	NO	PAVARINI Roberta	SI
BERTUCCI Gianni	NO	RIVETTI Teresa	NO
CACCAVO Nicolas	NO	RUBERTELLI Cinzia	NO
CAMPIOLI Giorgio	SI	SACCARDI Pierluigi	SI
CANTAMESSI Ivan	NO	SCARPINO Salvatore	SI
CANTERGIANI Gianluca	SI	SORAGNI Paola	SI
CAPELLI Andrea	SI	VACCARI Norberto	NO
CASELLI Emanuela	SI	VERGALLI Christian	NO
CIGARINI Angelo	SI	VINCI Gianluca	NO
DAVOLI Emilia	NO	<b>Assessori</b>	
DE FRANCO Lanfranco	SI	SASSI Matteo	SI
DE LUCIA Dario	NO	CURIONI Raffaella	SI
FRANCESCHINI Federica	SI	FORACCHIA Serena	SI
GUATTERI Alessandra	NO	MARAMOTTI Natalia	NO
INCERTI Silvia	NO	MONTANARI Valeria	SI
LUSENTI Lucia	NO	NOTARI Francesco	SI
MANGHI Maura	SI	PRATISSOLI Alex	SI
MARCHI Daniele	SI	TUTINO Mirko	SI

Consiglieri presenti: **18**

Presiede: **CASELLI Emanuela**

Segretario Generale: **IOVINELLA Rosa**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che :

1. con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5716/93 in data 16.04.2009, il Comune ha approvato il Programma di Riquilificazione Urbana (PRU) "Città Storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini" in variante al PRG 2001;
2. nell'ambito del PRU è stato inserito, tra gli altri, l'intervento denominato "Palazzo Busetti" riguardante l'edificio prospettante su Piazza del Monte e articolato tra via Emilia, via Crispi e via Don Andreoli, catastalmente censito al foglio 125 mappale 228, al foglio 125 mappale 232 e al foglio 125 mappale 218, sottoposto a vincolo quale bene culturale ai sensi del D.lgs.n.42/2004, in proprietà della società Blufield s.r.l.;
3. l'intervento di restauro e riquilificazione urbanistica ed edilizia di Palazzo Busetti è in corso di attuazione quale Programma di Riquilificazione Urbana (PRU\_IP-4) con valenza di Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa pubblica, in forza di convenzione urbanistica stipulata in data 25/05/2010 per atto pubblico rogato a ministero dr. Michele Minganti, Notaio (rep.6731, racc.4466);
4. l'intervento di rigenerazione e riquilificazione urbana di Palazzo Busetti, per la parte riguardante l'edificio con vincolo monumentale, è ultimato e si sono insediate funzioni coerenti con gli usi assentiti;
5. in periodo successivo all'approvazione del PRU, Blufield ha perfezionato l'acquisto della proprietà di importanti unità immobiliari ubicate nel medesimo isolato di Palazzo Busetti e ad esso finitime, in particolare:
  - 5.1 per mezzo di atto pubblico rogato in data 21 dicembre 2010 e all'esito di procedura ad evidenza pubblica, Blufield ha acquistato da Poste Italiane s.p.a. l'immobile denominato "*Palazzo Ex Poste*", costituente corpo unico con "*Palazzo Busetti*", articolato tra via Don Andreoli e via Sessi, identificato al Foglio 125 Mappale 227, subalterni da 7 a 10, non compreso nel perimetro del PRU;
  - 5.2 per mezzo di atto di compravendita rogato in data 21 dicembre 2012 al n. 7424 rep. – 5003 racc., Blufield ha acquistato dal sig. Mazzilli Giancarlo una porzione di fabbricato già ricompresa nel perimetro del PRU, censito al catasto fabbricati al fg. 125 particella 228, sub 1;
6. Blufield s.r.l., con atto acquisito dal Comune in data 27.01.2012 al P.G. 1321/2012, ha presentato una prima istanza di variante non sostanziale al PRU di cui al precedente punto 1, proponendo una modifica dell'assetto planivolumetrico del progetto di intervento rispetto a

quanto già approvato nonché una limitata modifica del perimetro del PRU volta ad estendere il comparto di riqualificazione sul versante nord a ricomprendere una modesta porzione edificata per tutta la lunghezza del confine con il "Palazzo ex Poste", funzionale a modificare la allocazione dei parcheggi pertinenziali e dei corpi verticali di distribuzione di Palazzo Busetti;

7. la richiesta di variante non sostanziale di cui al precedente punto 6. è stata istruita e la modifica allo strumento è stata approvata con delibera di Giunta Comunale PG. n. 25887/259 del 21/12/2012;
8. in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale, la Dirigente del servizio Pianificazione e Qualità Urbana, con propria determinazione in data 31/05/2013 in atti al PG. n. 16930, ha approvato le conseguenti modifiche alla convenzione urbanistica di cui al precedente punto 3, procedendo quindi alla stipula con Blufield s.r.l. della nuova convenzione del PRU in data 03/06/2013, per mezzo di atto pubblico rogato a ministero dr. Michele Minganti, Notaio (rep.522, racc. 5077);
9. il Comune ha rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al precedente punto 6 con atto in data 3 gennaio 2013 P.G. 118/2013;
10. in ragione della acquisizione delle proprietà di cui al precedente punto 5 e, dunque, della possibilità di dar corso ad un intervento di riqualificazione e rigenerazione dal più ampio respiro e dalla complessiva valenza strategica, esteso, oltreché alle azioni già in atto su Palazzo Busetti, all'intero isolato del quale questo è parte, Blufield s.r.l., in data 21/08/2012, ha presentato una seconda istanza di variante sostanziale al PRU, acquisita al PG. n. 14708/2012, volta a ricomprendere all'interno del perimetro di PRU il Palazzo ex Poste, confermando la volontà di procedere alla sua riqualificazione e rigenerazione;
11. la predetta volontà è stata confermata da Blufield s.r.l. anche con la manifestazione di interesse acquisita al P.G. n. 66103/2012, presentata ai fini dell'inserimento dell'intervento di cui al precedente punto 10 nel primo Piano Operativo Comunale, nel frattempo adottato con deliberazione di consiglio Comunale PG.n. 31329/176 del 28/10/2013;

Dato atto che:

12. il Comune di Reggio Emilia e Blufield s.r.l. hanno stipulato, a mezzo di scrittura privata autenticata a ministero del Segretario Generale del Comune di Reggio Emilia in data 14 marzo 2014 rep. 55764, Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della L.241/1990 nel testo deliberato dalla Giunta Comunale con proprio atto P.G. 8284 in data 5 marzo 2014, atto di accordo prodromico alla stipula di ulteriore, successivo Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della L.R.n.20/2000;
13. l'Atto di Accordo rep. 55764 di cui al precedente punto 12. deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, ad integrare, mediante la sua parte motiva e la sua parte dispositiva, la motivazione della presente deliberazione;

14. fermo restando l'integrale rinvio per relationem di cui al precedente punto 13, l'Atto di Accordo ha definito l'impegno di Blufield s.r.l., alla predisposizione di un Progetto Esecutivo di PRU con valenza di permesso di costruire in variante al PRU di cui al precedente punto 1 per la ristrutturazione urbanistica di "Palazzo Ex Poste", da elaborare tenendo conto delle seguenti principali linee guida progettuali;
- 14.1 recupero edilizio, architettonico e funzionale di ampie superfici, facenti parte di un contenitore realizzato nella prima metà del secolo scorso, consentendo nel contempo la migliore contestualizzazione e valorizzazione del progetto di riqualificazione di "*Palazzo Busetti*";
  - 14.2 incremento della funzione residenziale quale fondamentale apporto all'opera di rivitalizzazione del Centro Storico e importante contributo per la sua riqualificazione economica e culturale;
  - 14.3 utilizzo della categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica quale occasione per una riqualificazione urbana del sistema dotazionale, per la creazione di nuove connessioni, per la definizione di un dialogo con il contesto in termini sia di forma che di funzione;
  - 14.4 ricerca di elementi volti alla sinergica valorizzazione della intera "zona nord" del Centro Storico, in attuazione degli obiettivi del Piano Strategico di valorizzazione del Centro Storico e del Documento di Indirizzo per la Stesura del Piano Operativo Comunale;
  - 14.5 reintegrazione organica, attraverso nuove funzionalità e destinazioni a carattere residenziale, commerciale e direzionale, nel tessuto vitale del Centro Storico di un immobile da tempo soltanto parzialmente utilizzato per funzioni di servizio al pubblico, occasione per ulteriormente aprire verso la Città, rendendolo penetrabile e fruibile, l'isolato interposto tra la piazza del Monte, piazza Martiri del Sette Luglio, via Don Andreoli, via Sessi e via Crispi;
  - 14.6 valorizzazione della fruibilità di un bene costituente patrimonio della collettività attraverso il suo inserimento all'interno dei percorsi pubblici al servizio del Centro Storico, anche tramite la predisposizione di una galleria al piano terra;
  - 14.7 incremento dell'insediamento residenziale in assenza di effettivi appesantimenti del sistema delle dotazioni territoriali pubbliche, sia attraverso la realizzazione di parcheggi ed elementi dotazionali propri, in grado di evitare il carico delle auto dei residenti sulle aree pubbliche, sia attraverso l'interazione sinergica con la realizzanda struttura dotazionale di Piazza della Vittoria;
15. dando attuazione all'Atto di Accordo di cui al precedente punto 12 Blufield ha intrapreso la elaborazione della progettazione del PRU in conformità alle linee guida individuate dall'Amministrazione;
16. il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9170 P.G. 52 I.D. in data 17 marzo 2014, il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato quale parte integrante della motivazione del presente atto, ha assunto i seguenti principali provvedimenti, tutti coerenti con quanto definito mediante l'Atto di Accordo di cui al precedente punto 12:

- 16.1 ha approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Reggio Emilia, efficace dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di intervenuta approvazione, avvenuta in data 23 aprile 2014;
- 16.2 ha adottato ai sensi dell'art.34 comma 4 della L.R.20/2000, il sub-allegato alla relazione di controdeduzioni denominato "A5\_ Proposte di Adozione per nuovi interventi", composto tra gli altri, anche da un apposito elaborato (scheda-norma) denominato "PRU\_IP-4 Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini" contenente la disciplina dell'intervento di riqualificazione del "Palazzo Ex Poste";
- 16.3 ha riconosciuto la sussistenza dei presupposti di cui all'art.20 comma 2 e 3 della L.R n.15/2013, autorizzando, nelle more della approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana PRU\_IP-4 "Città storica di Reggio Emilia. Il sistema portante delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini", il rilascio di permesso di costruire in deroga per un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione da attuarsi su "Palazzo Ex Poste", in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo di cui al precedente punto 12, deroga limitata agli usi insediabili nel complesso immobiliare e alla categoria di intervento applicabile, assentendo la ristrutturazione con integrale demolizione e ricostruzione senza aumento di volume;
- 16.4 ha disposto la ripubblicazione dell'intervento stralciato PRU\_IP-4 come integrato dalla scheda urbanistica costituente allegato all'Atto di Accordo di cui al precedente punto 12, ai fini della sua successiva approvazione quale Variante al POC;
17. in attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale di cui al precedente punto 16, in data 27/04/2014 il dirigente del Servizio Edilizia ha rilasciato a Blufield permesso di costruire in deroga in atti al PG.n. n. 21906, deroga limitata all'insediamento degli usi a1, b1, b2, b3, b4, b5.1, b12 nonché all'utilizzo della categoria di intervento demolizione e ricostruzione, nel limite del volume preesistente di Palazzo ex Poste;

Dato altresì atto che:

18. dando attuazione agli impegni assunti con l'Atto di Accordo di cui al sopraesteso punto 12, Blufield ha condiviso la elaborazione della proposta progettuale dell'intervento di ristrutturazione urbanistica del "Palazzo Ex Poste", da attuarsi subordinatamente alla approvazione, da parte del Consiglio Comunale, della relativa Variante al POC e della conseguente Variante al PRU, proposta assunta agli atti del Comune al P.G. n. 14708 del 21 agosto 2012;
19. all'esito di un calendario di incontri fissati ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 11 della legge 241/1990 e della opportuna attività istruttoria, il Comune e Blufield hanno raggiunto un'intesa in merito alla definizione dei profili urbanistici (che integrano quelli già disciplinati dagli atti oggetto di deliberazione da parte di questo Consiglio Comunale in data 17 marzo 2014) inerenti l'inserimento in POC, tramite variante, dell'intervento di riqualificazione riguardante "Palazzo Ex Poste", nonché in merito ai contenuti, coerenti con la predetta prima variante al

POC oggetto di ripubblicazione, del Programma di Riqualficazione Urbana in variante al PRU\_IP-4 avente ad oggetto il medesimo intervento di riqualficazione mediante ristrutturazione urbanistica del "Palazzo Ex Poste", anche quale integrazione e completamento dell'intervento di recupero, riqualficazione e restauro di "Palazzo Busetti";

20. mediante propria deliberazione P.G. 15993/112 in data 9 maggio 2014, da aversi qui per trascritta e richiamata ad integrare la motivazione del presente provvedimento, la Giunta Comunale:

20.a ha approvato, per quanto di competenza, lo schema di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 3 comma 2 e 5 della legge regionale 03.07.1998 n. 19, dell'articolo 11 della legge n. 241/1990 e dell'articolo 18 della legge regionale n. 20/2000, costituente atto di programmazione negoziata ai sensi dell'articolo 2 comma 203 della legge 23.12.1996 n. 662, tra Comune di Reggio Emilia e Bluefield s.r.l., completo dei seguenti allegati:

Allegato A, proposta progettuale costituita dai seguenti elaborati:

Elaborati descrittivi -

- Relazione tecnica illustrativa:
- relazione storica
- documentazione catastale ed urbanistica
- relazione di progetto
- calcolo delle superfici e standard.

Elaborati grafici. Stato di fatto:

- tav 1 inquadramento (catastale, PRG, PSC, RUE) – planivolumetrico
- tav 2 documentazione fotografica
- tav 3 punti fissi
- tav 4 piano interrato
- tav 5 piano terra
- tav 6 piano primo
- tav 7 piano secondo
- tav 8 piano terzo
- tav 9 piano sottotetto
- tav 10 piano copertura
- tav 11 sezione AA
- tav 12 sezione BB + CC
- tav 13 prospetti Via Sessi – Via Don Andreoli
- tav 14 prospetti interni AA + BB
- tav 15 prospetti interni CC + DD

Elaborati grafici. Progetto permesso di costruire:

- tav 16 planimetria e percorsi, planivolumetrico
- tav 17 punti fissi
- tav 18 piano interrato
- tav 19 piano terra

- tav 20 piano primo
- tav 21 piano secondo
- tav 22 piano terzo
- tav 23 piano quarto
- tav 24 piano quinto
- tav 25 piano attico
- tav 26 piano copertura
- tav 27 sezione prospettica AA + sezione BB
- tav 28 sezione CC
- tav 29 sezione prospettica DD + EE
- tav 30 prospetti 1:100 Via Sessi – Via Don Andreoli
- tav 31 prospetti nel contesto 1:200
- tav 32 autorizzazione scarico rete fognaria

Elaborati Grafici. Confronto (giallo e tutto rosso).

- tav 33 punti fissi
- tav 34 piano interrato
- tav 35 piano terra
- tav 36 piano primo
- tav 37 piano secondo
- tav 38 piano terzo
- tav 39 piano quarto
- tav 40 piano quinto
- tav 41 piano attico
- tav 42 piano copertura
- tav 43 sezione prospettica AA + sezione BB
- tav 44 sezione CC
- tav 45 prospetti nel contesto 1:200 filo di ferro
- tav 46 viste tridimensionali;

Elaborati di PUA

- scheda tecnica
- relazione illustrativa e tecnico finanziaria
- norme tecniche di attuazione
- schema di convenzione
- estratto catastale e visure aggiornate ad aprile 2014
- rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale
- relazione geologica geotecnica;

Allegato B: Studio di fattibilità dei lavori di riqualificazione delle dotazioni territoriali da attuarsi su via Sessi, via Don Giuseppe Andreoli, via Battaglione Toscano, via Lazzaro Spallanzani;

Allegato C: sinossi dei principali elementi di natura amministrativa, tecnica e giuridica integranti motivazione dell'Atto di Accordo acquisita agli atti del Comune unitamente all'istanza P.G. n.14708 del 21/08/2012;

- 20.b ha deliberato di attribuire all'Atto di Accordo di cui al precedente capoverso 20.a, una volta che lo stesso fosse stato stipulato dal Comune e da Blufield s.r.l., ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241/1990, natura ed effetti di atto di accordo sostitutivo della deliberazione di adozione del Programma di Riqualificazione Urbana "Palazzo Ex Poste" in Variante al PRU\_IP-4, con valore ed efficacia di Piano Urbanistico Attuativo;
- 20.c ha dato conseguentemente atto che, con la stipula del predetto Atto di Accordo, sarebbe stato adottato ad ogni effetto, ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 19/1998 nel testo vigente e dell'articolo 35 della legge regionale 20/2000 nel testo vigente, dando applicazione al procedimento previsto per i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, il Programma di Riqualificazione Urbana "*Palazzo Ex Poste*" in Variante al PRU\_IP-4, con valore ed efficacia di Piano Urbanistico Attuativo;
- 20.d ha disposto affinché si desse luogo al deposito e alle forme di pubblicità previste per legge;
- 20.e ha disposto che l'Atto di Accordo, in conformità a quanto deliberato dal Consiglio Comunale, una volta sottoscritto, fosse soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione della Variante al POC, costituendo parte integrante e costitutiva degli elaborati della Variante medesima;
21. l'Atto di Accordo il cui testo è stato approvato mediante la deliberazione 9 maggio 2014 di cui al precedente punto 20 è stato stipulato dal Comune e Blufield s.r.l. a mezzo di scrittura privata autenticata in data 20 giugno 2014 al rep. 55772 e deve intendersi qui richiamato e trascritto ad integrare la motivazione del presente atto;
22. con la stipula dell'Atto di Accordo di cui al precedente punto 21 è stata adottata ad ogni effetto, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000, la variante al Programma di Riqualificazione Urbana del sistema portante Piazza della Vittoria – Piazza Martiri del 7 Luglio – Piazza Prampolini (PRU\_IP-4) Palazzo ex Poste con valore ed efficacia di PUA, costituita dagli elaborati e dalle tavole della proposta progettuale di cui al precedente punto 20, prefigurando che la approvazione della variante al PRU\_IP-4 avrebbe comportato la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza e indifferibilità dei lavori, anche per le aree non interessate da opere pubbliche, ai sensi dell'articolo 5 comma 4 della legge regionale 19/1998 e dell'articolo 13 del d.p.r. 327/2001;
- Dato ancora atto che:
23. l'Atto di Accordo di cui al precedente punto 21 è stato inserito ad integrare gli elaborati costitutivi della variante al POC di cui al precedente punto 16, variante che è stata depositata con atto P.G. n. 36107/2014, a partire dal 22 ottobre 2014 fino al 22 dicembre 2014 presso l'Archivio Generale del Comune, con pubblicazione del relativo avviso sul BURER del 22 ottobre 2014 nonché sul sito del Comune di Reggio Emilia;

24. con deliberazione in data 13 aprile 2015 I.D. n. 68, da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta ad integrazione delle motivazioni del presente atto, questo Consiglio Comunale ha approvato ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, la prima variante al POC vigente, adottata con deliberazione consiliare PG. n. 9170/52 del 17 marzo 2014, costituita dall'elaborato Allegato "A5\_ Proposte di Adozione per nuovi interventi", contenente tra il resto la scheda-norma dell'intervento del "PRU\_IP-4 Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini" nonché dal relativo atto di accordo sottoscritto in data 20 giugno 2014 (rep.comunale n.55772), variante mediante la quale è stato inserito in POC l'intervento PRU\_IP-4, definendone i principali parametri edilizi e urbanistici;
25. la deliberazione di approvazione della prima variante al POC è stata pubblicata sul BURER in data 6 maggio 2015, al n. 104, acquisendo da quella data piena efficacia;
26. sussistono pertanto i presupposti per deliberare in ordine alla approvazione della Variante al PRU\_IP-4, essendosi determinati i presupposti della conformità del PRU allo strumento sovraordinato;

Considerato che:

27. in merito alla variante al PRU\_IP-4 il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana ha dato corso agli atti istruttori convocando l'apposito Gruppo di lavoro, il quale, esaminati gli elaborati nella seduta del 20/02/2015, ha richiesto alcune integrazioni;
28. Blufield s.r.l., soggetto proponente, ha dato evasione alla richiesta depositando in data 26 febbraio 2015 i seguenti elaborati:
- 28.a nuove tavole denominate 19 bis, 20 e 21, per una migliore comprensione della funzionalità al Piano Terra di tutto l'assetto del comparto, in particolare in relazione all'accessibilità carrabile e alla distribuzione dei mezzi al piano primo e all'ammezzato del primo (dove trova localizzazione il garage dei posti auto pertinenziali) e alla interconnessione e distribuzione dei percorsi pedonali ad uso pubblico costituenti le gallerie di raccordo nord-sud tra via Emilia e via Sessi e est-ovest tra via Don Andreoli e via Crispi;
- 28.b elaborato integrativo riguardante la sezione A-A della rampa di accesso, con adeguamento della lunghezza della parte in piano che precede l'uscita sotto il portico;
29. in merito al progetto di PRU avente valenza di permesso di costruire (che, all'esito positivo del presente procedimento di approvazione della variante al PRU, assumerà valenza di variante essenziale in corso d'opera al PDC in atti al PG.n. 21906/2014, in conformità a quanto previsto dall'articolo 52d.1. dell'Atto di Accordo stipulato in data 14/03/2014 rep. 55764), si sono espressi i competenti servizi interni e, in particolare, il Servizio Edilizia, il Servizio Politiche per la città sostenibile, il Servizio "Sportello per le Imprese il Commercio e la tutela Ambientale", il Servizio "Servizi di Ingegneria" ed il Servizio "Servizi di Manutenzione" i quali tutti hanno espresso il rispettivo nulla osta, dettando prescrizioni;

30. il progetto di PRU con valenza di Permesso di costruire è stato esaminato dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 25/03/2015 (verbale n°5);
31. in data 26/03/2015 è pervenuto il Parere del Servizio Servizi di Manutenzione, PS 577/2015, favorevole allo Studio di Fattibilità relativo alla riqualificazione delle pubbliche vie denominate via Sessi e via Don Andreoli;
32. riguardo alla realizzazione delle opere di riqualificazione infrastrutturale previste dall'Allegato B, Studio di Fattibilità, si rispetterà l'iter procedurale così come previsto per le opere di iniziativa pubblica e come previsto all'art. 8 della bozza di Convenzione del PRU e all'art. D-4 dell'Atto di Accordo;
33. in data 08/04/2015 il soggetto proponente ha consegnato ulteriori elaborati, funzionali ad ottemperare a quanto richiesto dai servizi comunali e dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
34. in data 10/06/2014, gli elaborati di variante al PRU\_IP-4 sono stati integrati dalla relazione geologico-sismica redatta ai sensi della DAL. 112/2007 con gli approfondimenti di terzo livello richiesti dalla Provincia di Reggio Emilia, - U.O. Difesa del suolo e protezione civile;
35. in data 24/06/2015 il soggetto proponente ha sostituito le tavole dalla n° 18 alla n° 25 del progetto di PRU, sostituzione determinata dalla necessità di evidenziare l'assetto strutturale, sia in fondazione che in relazione alla distribuzione planimetrica dei piani fuori terra, come richiesto dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (cfr. verbale n°6 della seduta del 15/04/2015, in cui viene riportato il parere favorevole a condizione che, anteriormente alla conclusione del procedimento, vengano sostituiti tutti gli elaborati con l'indicazione completa della struttura portante);
36. in data 24/06/2015 il soggetto proponente ha consegnato le tavole delle infrastrutture tecnologiche validate dagli Enti competenti :
  - 36.a vidimazione da parte di ENEL -Distribuzione S.p.A Macro Area Territoriale Nord Est\_ della Tavola 1 "Schema linee ENEL\_Piano Terra", per la localizzazione e le caratteristiche tecniche dell'impianto di collegamento alla linea MT esistente, che passa su via Sessi, mediante n°3 polifere e l'individuazione della cabina di Trasformazione all'interno del palazzo ex Poste.
  - 36.b copia della comunicazione via mail intercorsa tra il progettista e TELECOM, per definire il progetto del tracciato della rete telefonica e i dettagli tecnici relativi.
  - 36.c parere favorevole del Ministero dell'Interno, Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, Comando Provinciale di Reggio Emilia, Pratica n°42441/2014 acquisito agli atti il 26/02/2015;

Ritenuto che:

37. gli elaborati integrativi e sostitutivi depositati dal soggetto proponente nel corso della fase istruttoria di cui ai punti precedenti abbiano dato integrale evasione alle prescrizioni, richieste, e specifiche di dettaglio sino a quel momento formulate dagli uffici, come si evince dai pareri acquisiti in atti;

Dato atto che:

38. con atto PG. n. 6960 in data 25/02/2015, il Direttore dell' Area Pianificazione Strategica ha provveduto a trasmettere la variante al PRU\_IP-4 all'Archivio Generale comunale, per il deposito ai sensi degli articoli 14 comma 3 del D.lgs 152/2006 e 35 della L.R. n.20/2000, affinché per il periodo dal 25/02/2015 al 27/04/2015 chiunque potesse prenderne visione e presentare osservazioni ed opposizioni;
39. dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso all'Albo Pretorio online del Comune e pubblicazione sul sito Internet dedicato;
40. contemporaneamente al deposito sono state inoltrate le comunicazioni di avvio del procedimento ex L.n. 241/1990 ai proprietari di immobili circostanti il "Palazzo ex Poste", mediante lettera raccomandata A.R. del 24/02/2015;
41. durante il periodo di deposito, copia degli elaborati della variante al PRU è stata trasmessa in data 12/03/2015 all'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia (con ricezione in data 17 marzo 2015) per la formulazione di eventuali osservazioni e per l'acquisizione dei pareri in merito alla valutazione sul rischio sismico e all'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, in relazione alle competenze previste dalla L.R. n. 9 del 13/06/2008 e dall'articolo 5 della L.R. 30/10/2008 n. 19;
42. copia degli elaborati è stata altresì trasmessa alle competenti Autorità Militari, alle Autorità Ambientali nonché alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna in data 04/03/2015;
43. così come risulta dall'attestazione dell'Archivio Generale, redatta in calce all'atto PG. n. 6960 del 25/02/2015, di cui al precedente punto 38, entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito, in scadenza al 27/04/2015, sono pervenute n. 2 osservazioni e precisamente:
  1. osservazione P.G. n° 16271/2015 del 27/04/2015 presentata dal Condominio di Via Battaglione Toscano 1 (Condominio i Teatri);
  2. osservazione PG. P.G. n° 16292/2015 del 27/04/2015 presentata da Deanna Cattani e Luigi Albertini;
44. le osservazioni di cui al precedente punto 43 sono state istruite e controdedotte dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana mediante la relazione di controdeduzioni in atti al PS. 3862 del 09/07/2015;

Considerato che:

45. la Relazione di controdeduzione alle osservazioni riporta le valutazioni e considerazioni di seguito riportate in uno con la sintesi delle osservazioni medesime, valutazioni e considerazioni alle quali si ritiene debba essere prestata adesione:

<b>OSSERVAZIONE N° 1 con P.G. n° 16271/2015 del 27/04/2015</b>
--

Presentata dal Condominio di Via Battaglione Toscano 1 (Condominio Palazzo dei Teatri) riguardante la sinossi dei principali elementi di natura amministrativa, tecnica e giuridica integranti motivazione dell'Atto di Accordo acquisita agli atti del Comune unitamente all'istanza P.G. n.14708 del 21/08/2012 ed allegata sotto la lettera C ) all'atto di accordo del 20 giugno 2014 rep. 55772;

In merito alla osservazione proposta il servizio Rigenerazione e Qualità Urbana nel proprio referto ha così controdedotto, seguendo l'ordine di esposizione proposto dalla osservazione medesima.

Punto 1 (paragrafo B sinossi)

1.1

La variante al PRU in esame estende il Programma di Riqualificazione Urbana, approvato in data 16 aprile 2009 e oggetto di variante non sostanziale approvata in data 29 dicembre 2012, ad un ulteriore fabbricato esistente (il Palazzo Ex Poste). Contrariamente a quanto evidenziato con la osservazione, non si rileva alcun "complesso di manufatti disomogenei" né considerando il solo Palazzo Ex poste, né considerando l'insieme dell'isolato, sussistendo compiuta omogeneità tra la parte non vincolata quale bene culturale di Palazzo Busetti e il Palazzo Ex Poste.

In ogni caso, non trova presupposto né normativo né urbanistico, l'affermazione secondo la quale un intervento di riqualificazione urbana, nel prevedere un aumento delle volumetrie preesistenti, potrebbe riferirsi "solo a singoli edifici omogenei o appartenenti ad una definita maglia, eliminando vuoti o superfetazioni".

Sia sufficiente richiamare, a smentita dell'assunto fatto proprio dall'osservante, l'articolo 4 della legge regionale 19/1998 (che al comma 3 prevede che il PRU sia "di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della Città", mentre al comma 4 lettera a impone che il PRU rechi "l'elenco delle unità immobiliari, con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso", interessate dalla riqualificazione, con ciò rendendosi evidente da un lato che la pluralità di edifici è fisiologica rispetto all'intervento di riqualificazione, dall'altro che l'omogeneità degli edifici è elemento privo di qualsivoglia rilievo ai fini della qualificazione o della considerazione dell'intervento medesimo), l'analogo articolo 30 della legge regionale 20/2000, i comma 3bis e 3ter dell'articolo 7ter della legge regionale 20/2000 (ove si conferma la legittimità di interventi di riqualificazione urbana anche in deroga alle disposizioni del D.M. 1444/1968 con previsione di interventi fuori sedime, incrementi volumetrici, incrementi di altezza, interventi sulle distanze, indipendentemente da qualsivoglia considerazione della omogeneità degli edifici coinvolti).

1.2

In ordine ai rilievi inerenti l'asserita assenza di "alcuna concreta pianificazione poiché si distrugge il preesistente e lo si riedifica in modo completamente diverso", si evidenzia come gli interventi di demolizione e ricostruzione (la cui necessità nel caso di specie è ampiamente sondata e documentata sotto il profilo tecnico) siano l'elemento caratterizzante della categoria di intervento "ristrutturazione urbanistica" alla quale il PRU dà attuazione, categoria che ricomprende gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Contrariamente a quanto asserito dall'osservante, non si riscontra alcun travisamento della nozione di riqualificazione urbana, posto che la ristrutturazione urbanistica è, da sempre, uno degli strumenti principali, tipizzanti, della riqualificazione urbana. Si richiama l'articolo 28 della legge 5 agosto 1967 n. 457 recante disciplina dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, norma secondo la quale "i piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica,

individuando le unità minime di intervento". Si richiama altresì il D.M. 21 dicembre 1994 "Programmi di riqualificazione urbana", ove all'articolo 5 si dispone "1. I singoli interventi sono inclusi nei programmi in quanto rivolti alla riqualificazione degli ambiti di intervento nel loro complesso ... 2. Gli interventi costituenti il programma sono riconducibili alle seguenti tipologie ... g) ristrutturazione urbanistica ...".

I rilievi formulati mediante l'osservazione si pongono in contrasto con la disciplina normativa e si ritiene non possano essere accolti.

## **Punto 2 (Paragrafo B2 sinossi)**

L'osservante reitera l'assunto della incompatibilità tra "integrale demolizione, cambiamento delle caratteristiche degli edifici" e riqualificazione urbana, assunto che è in contrasto, anche testuale, con la disciplina normativa.

Per quanto attiene poi il prioritario interesse pubblico alla attuazione dell'intervento di riqualificazione del Palazzo Ex Poste si rinvia a quanto evidenziato dall'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000, non senza rilevare che gli assunti prospettati dall'osservante evidenziano una lettura quantomeno parziale degli elaborati progettuali.

I rilievi formulati mediante l'osservazione si ritiene non possano essere accolti.

## **Punto 3 (paragrafo B3 sinossi)**

### **3.1**

L'osservante afferma: "l'art. 2bis del d.p.r. 380/2001 (introdotto dall'art. 30 co. 1 del DL 69 del 2013) prevede che le Regioni possano prevedere disposizioni derogatorie al DM 1444 del 1968, ma a tutt'oggi la Regione Emilia Romagna non ha adottato alcuna disposizione derogatoria".

Fermo restando che la sinossi dà conto delle ragioni giuridiche che, anche a prescindere dal disposto dell'articolo 30 del d.l. 69/2013, legittimano il Programma di Riqualificazione Urbana come progettato e adottato, l'affermazione dell'osservante non risponde al vero. Infatti la Regione Emilia Romagna ha fruito della facoltà accordata dalla richiamata disciplina normativa nazionale tramite l'approvazione dell'articolo 30 comma 1 della legge regionale 18 luglio 2014 n. 17, norma che ha aggiunto i comma 3 bis e 3 ter nel corpo dell'articolo 7 ter della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 con effetto dal 19 luglio 2014, comma che recitano: "3 bis. In attuazione dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), gli edifici esistenti, che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'allegato della presente legge. Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano

comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori. 3.ter. Le disposizioni di cui al comma 3-bis prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale".

L'osservazione si basa pertanto su una errata considerazione del dato normativo e si ritiene non possa essere accolta.

### **3.2**

L'osservante reitera argomenti inerenti la pretesa assenza di pubblico interesse sotteso alla riqualificazione ("intervento che ricomprende edifici disomogenei; stile francesizzante, snaturamento della maglia del territorio"), argomenti che sono già stati esaminati in relazione al Punto 1 e comunque si ritiene non siano condivisibili per le ragioni urbanistiche, edilizie e sociali ampiamente evidenziate dall'Atto di Accordo.

A dette considerazioni l'osservante aggiunge che "non può ritenersi di pubblico interesse la generica riqualificazione".

Fermo restando che nel caso di specie non si tratta di "generica riqualificazione", ma di uno tra i più rilevanti interventi di riqualificazione del Centro Storico della Città degli ultimi anni, per il quale sono nel dettaglio evidenziati gli elementi di prioritario interesse pubblico in termini di vantaggi per la collettività, rapporto costi benefici, aumento dei servizi e miglioramento delle dotazioni territoriali, è comunque opportuno sottolineare che alla riqualificazione del tessuto urbano è immanente l'interesse pubblico, per specifica e risalente scelta normativa (oltre alla legge regionale 19/1998 si richiama l'articolo 20 della L.R. 15/2013, che qualifica esplicitamente gli interventi di riqualificazione urbana di interesse pubblico ai fini della autorizzazione al rilascio di permessi in deroga).

L'osservazione si ritiene non possa essere accolta.

### **Punto 4 (paragrafo D sinossi)**

Al di là delle discutibili scelte lessicali (il Comune, nell'adottare il PRU, non approfitta di alcunché, persegue l'interesse pubblico, nel rispetto della legge), l'osservante propone una lettura non condivisibile del disposto dell'articolo 8 del D.M. 1444/1968.

Detta norma prevede che, in ipotesi di interventi di trasformazione, l'altezza massima di ogni edificio non possa "superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico". Gli assunti dell'osservante in merito al "diritto del cantone" non trovano supporto nella norma. E' evidenziato nella Sinossi, e a quelle considerazioni si rinvia, come Palazzo Busetti sia, ad ogni effetto, edificio circostante "rispetto a Palazzo Ex Poste" e, sicuramente, il più prossimo tra gli edifici di carattere storico Artistico.

In ogni caso, trova applicazione al caso di specie la richiamata disciplina di cui ai comma 3bis e 3ter dell'articolo 7ter della legge regionale 20/2000, norma che consente, per quanto attiene le altezze dei fabbricati, di andare oltre anche a quanto previsto dal D.M. 1444/1968 (norma quest'ultima che nel caso di specie è puntualmente rispettata).

L'osservazione si pone in contrasto con il dato normativo e si ritiene non possa essere accolta.

### **Punto 5 (paragrafo E sinossi)**

## **5.1**

L'osservante afferma che "il soggetto promotore Blufield s.r.l. opera in deroga al DM 1444 del 1968 ed alle altre norme urbanistiche (ad esempio sulla visuale libera) in modo autonomo rispetto al tessuto preesistente".

Il rilievo non coglie nel segno. Nel rinviare a quanto già evidenziato in materia di distanze dalla sinossi, sul punto si ricorda che:

- l'indice di Visuale Libera (VL), ai sensi dell'articolo 5.2.6 comma 3 del RUE, "non si applica nella Città Storica";

- la distanza preesistente tra i volumi edificati di Palazzo Ex Poste e del Condominio di via Battaglione Toscano 1 è superiore a 12 (dodici) metri lineari e non viene modificata dall'intervento, intervento che nei prospetti lungo via Sessi e via Don Andreoli mantiene identico sedime rispetto al preesistente edificato;

- tra i due edifici in esame (palazzo Ex Poste; Condominio via Battaglione Toscano 1) è interposta una via pubblica, con le conseguenze di cui all'articolo 879 comma 2 codice civile in merito alla non applicazione delle norme relative alle distanze.

A ciò si aggiunga il disposto del comma 3bis dell'articolo 7 ter della L.R. 20/2000, che consente, anche in assenza di strumenti attuativi, la demolizione e ricostruzione all'interno dell'area di sedime anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968 nonché la possibilità di attuare gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti all'intervento in sopraelevazione rispetto all'edificio originario "anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444 del 1968".

Pertanto, non risponde al vero che si operi in deroga al D.M. 1444/1968, ma, anche se così fosse, la deroga sarebbe pienamente conforme al dato normativo.

## **5.2**

L'osservante fa riferimento a non meglio precisate servitù di veduta che non trovano presupposto né nella disciplina civilistica, né, per le ragioni sopra evidenziate, nella disciplina urbanistica e nella disciplina del D.M.1444/1968.

## **5.3**

Non si riscontra alcuna esondazione del comparto di PRU in aree finitime (peraltro ricomprese nella medesima Zona Urbanistica), essendo puntualmente rispettata la disciplina normativa e regolamentare in materia di distanze e visuale libera.

In ogni caso, in presenza di un intervento di riqualificazione urbana, la vigente disciplina normativa consente deroga ai parametri di cui al D.M.1444/1968, finanche se si operasse in assenza di strumento attuativo e per intervento diretto.

## **5.4**

In merito alle chiose conclusive dell'osservazione, nel richiamare quanto sopra, si evidenzia.

- La considerazione del pubblico interesse connesso alla realizzazione di un'opera privata, mostrata dall'osservante, è ristretta in ambiti che non le sono propri. Il pubblico interesse alla realizzazione di un intervento di riqualificazione di un intero isolato, idoneo a restituirlo alle funzioni caratterizzanti il Centro Storico della Città e a connetterlo ad importanti opere di rigenerazione del tessuto circostante, è di immediata evidenza e trova adeguato dettaglio negli elaborati costitutivi del PRU.

- Non sono apprezzabili le ragioni in forza delle quali l'intervento in progetto (residenziale, con una quota di commerciale) non sarebbe compatibile con l'identico tessuto adiacente (il Condominio di via Battaglione Toscano ha destinazione residenziale con una quota di commerciale e così la totalità degli edifici privati circostanti), vi arrecherebbe un danno e violerebbe il principio di convivenza.
- Le considerazioni inerenti la privazione di "aria, luce e panorama", ferma restando la legittimità dell'intervento, non sono corrette neppure da un punto di vista empirico, sia in considerazione del fatto che il fronte sud del Condominio Battaglione Toscano 1 prospettava già sul muro perimetrale e (l'ultimo piano) sulla copertura di Palazzo Ex Poste (la linea di gronda di Palazzo Ex Poste si collocava ad un'altezza di metri 18,40 a fronte di una linea di gronda del Condominio Battaglione Toscano 1 attestantesi a metri 19,85; il colmo della copertura di Palazzo Ex Poste si collocava ad un'altezza di metri 21,20) sia in considerazione del fatto che i due muri perimetrali erano e sono separati da una pubblica via dell'ampiezza pari a oltre 12 metri lineari. Né luce, né aria, né "panorama" possono dirsi incisi, men che meno significativamente, dall'opera in progetto.
- L'osservante non indica quali "servitù" verrebbero acquisite dall'interveniente all'esito dell'intervento.
- Non si genera alcun aggravio sul tessuto urbano, rimanendo inalterate le dimensioni delle sedi viarie (peraltro oggetto di interventi di rigenerazione) ed essendo presenti, in allineamento con Palazzo Ex Poste e lungo la via Sessi, edifici di altezza ben superiore a quella prevista in progetto per l'intervento di riqualificazione.

**Si ritiene non sussistano i presupposti per l'accoglimento della proposta osservazione.**

#### **OSSERVAZIONE N° 2 con P.G. n° 16292/2015 del 27/04/2015**

Presentata da Deanna Cattani Albertini e da Luigi Albertini proprietari di unità immobiliari urbane site in Via Don Andreoli n.,1, e riguardante la sinossi dei principali elementi di natura amministrativa, tecnica e giuridica integranti motivazione dell'Atto di Accordo acquisita agli atti del Comune unitamente all'istanza P.G. n.14708 del 21/08/2012 ed allegata sotto la lettera C ) all'atto di accordo del 20 giugno 2014 rep.n.55772.

1. Controdeduzioni alle osservazioni inerenti il punto a.) della Sinossi.

Gli osservanti concordano in merito al fatto che il Palazzo Ex Poste fosse e sia privo di vincoli quale "bene culturale".

Le ulteriori considerazioni inerenti l'opportunità o meno che l'Amministrazione competente intervenisse a suo tempo per l'apposizione di un vincolo sono estranee al presente procedimento.

Non è condivisibile la stigmatizzazione negativa delle scelte progettuali.

Si ritiene non sussistano i presupposti per accogliere l'osservazione.

2. Controdeduzioni alle osservazioni inerenti il punto b.) della Sinossi.

## **2.1**

Al paragrafo b.1) gli osservanti richiamano la necessità che la riqualificazione urbana sia conforme a legge. Conformità a legge che nel caso di specie ricorre, non essendo evidenziato alcun elemento utile per ritenere il contrario.

## **2.2**

Al paragrafo b.2) gli osservanti esprimono l'opinione secondo la quale non sussisterebbe esigenza di riqualificazione a fini residenziali dell'edificato della Città Storica, opinione che si pone in contrasto con gli obiettivi perseguiti tramite la progressiva attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana della Città Storica. Obiettivi, a propria volta, radicati su una analisi attenta e mirata dei bisogni elaborata tra il resto nell'ambito del Piano Strategico di Valorizzazione del Centro Storico, nel Documento Preliminare di Indirizzo del PRU, nel PSC, nel RUE, nel Documento di Indirizzi per la stesura del primo POC, nel DPQU.

## **2.3**

Al paragrafo b.3) gli osservanti annettono al D.M. 1444/1968 una funzione di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, profili che, nel caso di specie, non vengono in alcun modo vulnerati, riconoscendo gli stessi osservanti, poche pagine prima, che le prescrizioni prospettate dalla Soprintendenza non prendono in considerazione alcuna "Palazzo Ex Poste".

In ogni caso, la prevalenza del pubblico interesse alla riqualificazione urbana rispetto ai limiti fissati dal D.M. 1444/1968 (nell'ambito di un approccio adulto che alle prescrizioni lineari, valide per qualsiasi caso e in qualsiasi situazione, preferisce la responsabilità di una valutazione caso per caso delle peculiarità proprie di ciascun edificato) è da tempo recepita, dal legislatore nazionale e regionale, in particolare tramite l'articolo 30 del d.l. 69/2013 e i comma 3bis e 3ter dell'articolo 7ter della l.r. 20/2000.

## **2.4**

Al paragrafo b.4) gli osservanti criticano le scelte architettoniche ipostatizzate nel progetto di PRU e scrivono di "fine speculativo privato" e di "mostro che si insinua nel tessuto urbano", obliando in toto da un lato le motivazioni contenute nell'Atto di Accordo, nella delibera che lo ha approvato e, ancor prima (richiamate per relationem) negli atti che lo hanno preceduto, dall'altro rifuggono da una serena considerazione dei contenuti del progetto architettonico, al quale non si attagliano le enfatiche e a tratti gratuitamente ingiuriose affermazioni contenute nella osservazione.

Valga pertanto il richiamo alla disciplina normativa in materia di riqualificazione nonché alla istruttoria tecnica sviluppata in merito al progetto.

## **3. Controdeduzioni alle osservazioni inerenti il punto d.) della Sinossi.**

### **3.1**

Dopo avere riprodotto il testo normativo, al paragrafo d.1) gli osservanti si limitano ad affermare l'incompatibilità dell'intervento con esso, ma non ne esplicitano le ragioni.

### **3.2**

Al paragrafo d.2) gli osservanti affermano che "il riferimento legale unico" per le altezze sarebbe rappresentato non da "Palazzo Busetti", ma dagli "altri palazzi che si affacciano sulle medesime vie" (delle quali viene citata soltanto la via Don Andreoli). L'assunto contrasta con il dato normativo, implicando l'utilizzo normativo della locuzione "circostanti" un'indagine che non si limiti

ad un solo orizzonte, ma prenda in considerazione un cerchio avente quale centro l'edificio oggetto di trasformazione. Per quanto attiene il punto di riferimento per la misurazione dell'altezza, si è già riferito in sinossi essersi utilizzato, in conformità a giurisprudenza e alla ordinaria nozione geometrica, il livello del colmo di Palazzo Busetti.

### **3.3**

Al paragrafo d.5) gli osservanti prospettano l'individuazione dei Palazzi De Medici e Farioli come punto di riferimento, ma le ragioni non sono condivisibili, dovendosi avere a riferimento l'altezza del più alto tra gli edifici di carattere storico-artistico circostanti.

## **4. Controdeduzioni alle osservazioni inerenti il punto e.) della Sinossi.**

Gli osservanti richiamano il disposto del RUE che esclude la Città Storica dalla applicazione dell'indice di visuale libera e non introducono elementi ulteriori a sostenere la (quantomeno apparentemente) contraddittoria loro asserzione di inammissibilità della sopraelevazione per violazione dell'indice di visuale libera.

><

## **5. Controdeduzioni alle osservazioni inerenti il punto f.) della Sinossi.**

### **5.1**

Sostengono gli osservanti che l'intervento oggetto del PRU integrerebbe una nuova costruzione e non una ristrutturazione urbanistica.

L'assunto è privo di riscontro in fatto, posto che l'intervento in esame sostituisce l'esistente tessuto urbanistico-edilizio (Palazzo Ex Poste, parte non storica di Palazzo Busetti) con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che modificano il disegno dell'isolato.

### **5.2**

Gli osservanti propongono poi una disciplina della regolazione della sosta che è evidentemente estranea all'oggetto (urbanistico) del presente procedimento, non essendo peraltro concepibili regole restrittive ad personam.

## **6. Controdeduzioni alle osservazioni inerenti il punto g.) della Sinossi.**

Viene rilevata da parte degli osservanti una insufficienza di motivazioni che, all'esame, non è riscontrabile negli atti.

**Si ritiene pertanto non sussistano i presupposti per l'accoglimento delle precedenti osservazioni, in alcuna loro parte.**

Rilevato che:

46. in relazione all'avvenuta ricezione di copia della variante al PRU\_IP-4, l'Aeronautica Militare – Comandante rete POL - con lettera prot. N. M\_D.A.PR001/5067 del 04/09/2014, pervenuta in data 23/01/2012, a seguito di richiesta inviata in data 11/07/2014, in atti PS 4418/2012, ha precisato che non sono state rilevate interferenze con l'oleodotto militare POL (gestito dalla Società I.G.);

47. in data 25/02/2015 è stato acquisito il parere di ARPA - Sezione Provinciale di Reggio Emilia (Prot. 272/15 del 25/02/2015), favorevole con le seguenti prescrizioni:

*47.1 Qualora vengano installati impianti che costituiscano sorgenti di rumore (es. impianti di condizionamento o altro), il loro livello di rumorosità, dovrà rispettare i limiti di zona indicati dalla Z.A.C.e il limite di rumore differenziale. Pertanto le sorgenti rumorose di tali impianti, all'atto dell'installazione, dovranno essere opportunamente insonorizzate.*

*47.2 Considerato che l'area di intervento si trova in centro storico, durante la fase di cantiere sia valutata la necessità di presentare la richiesta di deroga ai limiti acustici/orari di lavoro, secondo quanto previsto nel Regolamento Comunale Attività Rumorose Temporanee.*

*47.3 I rifiuti derivanti dall'attività di costruzione/demolizione sono a tutti gli effetti rifiuti speciali. Il loro allontanamento dal cantiere deve essere effettuato nei modi previsti dal D. Lvo 152/06, la combustione in loco è vietata e perseguita penalmente.*

48. in data 21/04/2015 è stato acquisito il parere di AUSL (Prot. 2015/ 0036486), favorevole con le seguenti osservazioni di carattere generale sul documento di variante al PRU :

*48.1 La realizzazione della galleria dovrà assicurare una sufficiente aerazione e illuminazione naturale agli spazi e ai locali apertisi su di essa. Si ritiene importante una valutazione approfondita che possa contemplare, quantomeno al momento della realizzazione, la necessità di intervenire eventualmente anche con sistemi artificiali, se del caso.*

*48.2 La fruizione degli spazi anche a persone diversamente abili rappresenta un elemento prioritario di progettazione, pertanto si ritiene che per l'accesso agevole a tutti gli spazi della zona di funzione sociale ricompresa ai lati delle gallerie si debba consentire un libero movimento lungo tutto l'asse di percorrenza delle gallerie stesse, in particolare anche sugli accessi di via Emilia e di via Sessi.*

*48.3 Tutte le attività che troveranno collocazione negli appositi spazi commerciali considerati dovranno rispettare i limiti di rumore di zona fissati e non recare disturbo al vicinato (in particolare le attività terziarie ammesse e quelle commerciali di dimensioni medio-grandi che potrebbero installare compressori e/o gruppi di continuità, dovranno provvedere alla opportuna insonorizzazione degli stessi).*

*48.4 si ritiene opportuno ed importante inserire nei progetti esecutivi sottesi agli strumenti edilizi di progettazione urbanistica di prevedere in caso di realizzazione di piani interrati di rilevanti dimensioni, quantomeno con accesso esterno, la valutazione di un sistema di allontanamento forzato delle acque meteoriche;*

49. per quanto attiene l'aspetto attuativo, considerando che il PUA ha valenza di Permesso di Costruire, l'AUSL, pur esprimendo parere favorevole, lo ha condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

*49.1 l'altezza di mt 2.08 (rif. zone cantine e garages, sezione C-C) risulta inferiore alle normative per i vani accessori, risultando pertanto da adeguare;*

*49.2 parimenti si rammenta che le altezze utili minime dei vani principali di abitazione sono di mt. 2.70 e le superfici dei vani stessi andranno calcolate tenendo conto dell'area sottesa a questa altezza (vani letto e salotto nella cupola);*

- 49.3 gli accessi ai servizi igienici dovranno avvenire esclusivamente da corridoio o disimpegno, fatta eccezione per le stanze da letto con presenza di specifico WC sovra numerario. Inoltre tutti i WC ciechi dovranno essere dotati di idonea respirazione forzata;
- 49.4 in considerazione delle superfici rappresentate si chiede di considerare la possibilità di accesso di un'ambulanza anche al piano interrato;
- 49.5 dovrà essere disegnata sugli elaborati la comunicazione fra zona giorno e zona notte nell'appartamento al piano attico che si affaccia completamente su via Don Andreoli;
- 49.6 dovranno essere previsti accessi alle coperture, i percorsi e i relativi dispositivi anticaduta;
- 49.7 si suggerisce di valutare la dotazione almeno di una finestra verticale nel locale principale con finestre solo sulla copertura (rif stanza da letto 2° piano versante palazzo Scaruffi - via Crispi);

Considerato che:

50. il servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, acquisiti in data 26 giugno 2015 dal soggetto proponente gli opportuni elaborati integrativi e deduzioni, ha controdedotto in merito ai pareri di cui ai precedenti punti da 47 a 49, evidenziandone l'integrale ottemperanza:

50.a Parere ARPA:

50.a.1 è acquisito agli atti l'obbligo, che viene recepito in sede di convenzione, al rispetto dei limiti di zona indicati dalle ZAC nel caso in cui siano installati impianti che costituiscano sorgenti di rumore;

50.a.2 la prescrizione inerente la deroga ai limiti acustici/orari di lavoro è già ottemperata, in quanto la variante al PRU\_IP-1 è una mera estensione del cantiere denominato "Palazzo Busetti", attualmente in fase esecutiva;

50.a.3 l'obbligo di smaltire i rifiuti dell'attività di cantiere deriva direttamente dalla legge (d.lgs. 152/2006) e viene ribadito in sede di convenzione;

50.b Parere AUSL:

50.b.1 per quanto attiene le osservazioni di cui ai capoversi 48.1, 48.2, 48.3, si è verificato che: sussistono le condizioni affinché la galleria assicuri una sufficiente aerazione e illuminazione agli spazi ed ai locali che si apriranno su di essa; riguardo alla fruizione degli spazi a persone diversamente abili, sarà garantito il libero movimento lungo tutto l'asse di percorrenza delle gallerie, gli accessi saranno garantiti anche tramite servo scala da via Don Andreoli, via Sessi e via Crispi, ma non dalla via Emilia, in quanto accesso storico; vi è impegno a che tutte le attività commerciali rispettino i limiti di zona indicati dalla ZAC; per il piano interrato è già stato previsto un impianto di sicurezza per il sollevamento e allontanamento forzato delle acque meteoriche;

50.b.2 per quanto attiene la prescrizione di cui al punto 49.1, l'altezza dei locali interni è stata adeguata alla disciplina dei vani accessori, con previsione di una altezza pari a 2,45 m. (tavola 18, sezione A-A);

50.b.3 per quanto attiene la prescrizione di cui al punto 49.2, si è previsto che il locale nella cupola d'angolo tra via Sessi e via Don Andreoli ospiti locali accessori;

- 50.b.4 per quanto attiene la prescrizione di cui al punto 49.3, se ne è confermata l'ottemperanza;
- 50.b.5 per quanto attiene l'indicazione di cui al punto 49.4, si è verificato che la rampa d'accesso all'autorimessa ha un'altezza minima di m. 2,21 e che i locali autorimessa sono serviti da montacarichi;
- 50.b.6 per quanto attiene le prescrizioni di cui al punto 49.5 e 49.6 sono stati presentati gli elaborati tav. 25 e tav. 26 che recano gli adeguamenti indicati;

Dato atto che:

- 51. la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia, alla quale sono stati sottoposti gli elaborati della variante al PRU così come prevede l'articolo 16, comma 3 e 4, della legge 17.08.1942 n. 1150, non ha presentato, entro i 90 giorni dall'avvenuta comunicazione, alcuna osservazione;
- 52. la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con propria nota del 16/04/2015 (prot.n. 3893-b/9) ha fornito indicazioni circa i lavori di scavo previsti per la realizzazione delle opere in progetto, indicazioni ottemperate durante l'esecuzione dei lavori di cui al permesso di costruire PG. n. 21906 del 27 aprile 2015 per la ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione del Palazzo ex Poste;
- 53. la Provincia di Reggio Emilia, Servizio Territoriale, Ambiente e Politiche Culturali, con proprio parere del 16/04/2015 (prot.n. 21128), vista la Relazione Geologico-tecnica pervenuta in data 18/03/2015, ha espresso parere favorevole in merito alla verifica tecnica di compatibilità delle opere con le condizioni di pericolosità locale collegate agli aspetti fisici del territorio;
- 54. la Provincia di Reggio Emilia, con decreto del Presidente n. 84 del 04/06/2015 trasmesso via pec in data 10/06/2015 protocollato al n. 24361 di PG, acquisiti i pareri di ASL e ARPA, ha esaminato la variante al PRU in argomento e non ha formulato osservazioni ai sensi del 2° comma dell'art. 35 della L.R.20/2000, decretando poi di escludere, ai sensi del comma 4 dell'art.12 del D.Lgs. n°152/2006, la variante al Programma di Riquilificazione Urbana (PRU\_IP-4) dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso D.Lgs 152/2006, in quanto si ritiene che gli interventi previsti non determineranno impatti significativi negativi sull'ambiente, a condizione che vengano rispettate le condizioni e le prescrizioni dei pareri espressi, tra i quali: il parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, Sede di Reggio Emilia, prot. n. 2015/0036486 del 21/04/2015 ed il parere dell'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, Servizio Territoriale, Distretto Reggio Emilia – Montecchio, prot. n. 272 del 25/02/2015;

Rilevato che:

- 55. la proposta di controdeduzioni alle osservazioni alla variante di cui trattasi, è stata illustrata e discussa in sede di I Commissione Consiliare "Assetto ed Uso del territorio – Sviluppo economico ed attività Produttive – Ambiente " nella seduta del 26/06 /2015;

Considerato che:

56. la Variante PRU\_IP-4 disciplina un intervento di prioritario interesse pubblico, riferito ad un ambito puntualmente determinato, e ciò in considerazione di quanto sopra evidenziato, delle ragioni tutte esposte negli Atti di Accordo stipulati con Blufield di cui ai precedenti punti 12, 20 e 21 e comunque in considerazione del pubblico interesse attribuito ex lege agli interventi di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano;
57. il prioritario interesse di cui sopra legittima ad ogni effetto, in uno con quanto esposto nella sinossi allegata all'Atto di Accordo 20 giugno 2014, le scelte progettuali e compositive nonché le modifiche ai parametri edilizi apportate all'edificio in progetto rispetto all'edificio preesistente e ciò in prioritaria anche se non esclusiva considerazione:
- 57.a del disposto dell'articolo A-7 comma 4 dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, ove si sancisce che il PSC possa prevedere *"per motivi di interesse pubblico e in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti dal comma 3. Nell'ambito di tali previsioni, il P.S.C. può inoltre individuare le parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia"*;
- 57.b delle specifiche previsioni del PSC che, all'articolo 5.3 comma 2 e 3 delle Norme di Attuazione, sotto la rubrica *"interventi di riqualificazione nella Città Storica (ACS)"*, demandano al POC la individuazione e la disciplina degli interventi non strettamente conservativi di cui all'articolo A7 comma 4 della l.r. 20/2000;
- 57.c delle specifiche previsioni contenute nella prima variante al POC approvata con deliberazione ID n. 68 del 13 aprile 2015 in relazione alla variante al PRU\_IP-4;
- 57.d della disposizione normativa di cui all'articolo 30 comma 1 del d.l. 21 giugno 2013 n. 69, convertito con modificazioni in legge 9 agosto 2013 n. 98, che ha introdotto nel d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 (TUE) l'articolo 2bis con il testo seguente: *"1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario di specifiche aree territoriali"*;
- 57.e delle disposizioni normative di rango regionale, emanate in attuazione alla norma di cui al precedente capoverso 59.d, contenute nell'articolo 30 comma 1 della legge regionale 18 luglio 2014 n. 17, norma che ha aggiunto i comma 3 bis e 3 ter nel corpo dell'articolo 7 ter della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, comma che recitano: *"3 bis. In attuazione dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), gli edifici esistenti, che siano oggetto d'interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e*

*regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'allegato della presente legge. Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori. 3.ter. Le disposizioni di cui al comma 3-bis prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale";*

58. l'intervento previsto dalla Variante al PRU\_IP-4 è pertanto pienamente conforme, in ragione del ravvisato interesse pubblico alla attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione del comparto, alla vigente disciplina normativa che regola la materia;

Dato altresì atto che:

59. la Variante PRU\_IP-4 è conforme agli strumenti urbanistici sovraordinati (PSC-RUE-POC) vigenti ;
60. la stessa è completa di tutti gli elaborati necessari affinché il provvedimento di approvazione assuma valenza di permesso di costruire per gli interventi dalla medesima previsti, ai sensi dell'articolo 31 comma 5 della legge regionale 20/2000;
61. l' approvazione della variante al PRU\_IP-4 comporterà la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza e indifferibilità dei lavori, anche per le aree non interessate da opere pubbliche, ai sensi dell'articolo 5 comma 4 della L.R. n.19/1998 e dell'articolo 13 del D.P.R. 327/2001.

Dato infine atto che:

62. si pone una questione interpretativa per quanto attiene la competenza alla approvazione del PRU\_IP-4, PRU che assume il valore e produce gli effetti del PUA e che, nel caso di specie, vede attribuita all'atto deliberativo che lo approva il valore di permesso di costruire;
63. l'articolo 42 del d.lgs. 267/2000, al comma 2 lettera b, attribuisce al Consiglio Comunale competenza per la approvazione dei "piani territoriali ed urbanistici", competenza esclusiva e non surrogabile neppure in via d'urgenza da altri organi (comma 4 articolo 42 citato);
64. l'articolo 5 della legge regionale 3 luglio 1998 n. 19 "Norme in materia di riqualificazione urbana", sotto la rubrica "approvazione del programma di riqualificazione urbana", al comma 2 dispone: "il programma di riqualificazione urbana è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale";
65. l'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, nel testo modificato dalla legge di conversione 12 luglio 2011 n. 106, al comma 13 dispone: "nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto

previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni ... b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale";

66. la norma da ultimo richiamata ha valenza derogatoria rispetto alla competenza generale in materia di piani urbanistici riconosciuta al Consiglio Comunale dall'articolo 42 TUEL, come rilevato anche dalla delibera di Giunta Regionale 12 settembre 2011 n. 1281 contenente indicazioni applicative in merito all'articolo 5 del d.l. 70/2011, delibera ove si richiama la competenza esclusiva statale nelle materie di cui all'articolo 117 comma 2 lettera p Cost.;
67. la disposizione di cui all'articolo 5 del D.L. 70/2011 deve considerarsi norma di stretta interpretazione, sia in ragione del principio sancito dall'articolo 1 comma 4 TUEL ("ai sensi dell'articolo 128 costituzione le leggi della Repubblica non possono introdurre deroghe al presente Testo Unico se non mediante espressa modificazione delle sue disposizioni"), sia in ragione dei principi da applicarsi alle norme che derogano rispetto alle disposizioni generali (cfr., ex plurimis, Cons. Stato, Sezione V, 23 febbraio 2015 n. 860);
68. il Programma di Riqualificazione Urbana è lo strumento che definisce gli interventi di riqualificazione e i relativi obiettivi di qualità (articolo 4 comma 2 della legge regionale 19/1998) ed è concettualmente distinto dai Piani Urbanistici Attuativi, con i quali non si identifica, pur assumendone, ai sensi dell'articolo 31 comma 4 della l.r. 20/2000, "il valore e producendone gli effetti";
69. conseguentemente, deve ritenersi che l'articolo 5 comma 13 del d.l. 70/2011, nell'attribuire alla Giunta Comunale, in via derogatoria, la competenza alla approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi conformi allo strumento generale, non abbia introdotto una deroga al disposto dell'articolo 5 della l.r. 19/1998 nella parte in cui questo attribuisce al Consiglio Comunale la competenza alla approvazione (peraltro uno actu se conforme agli strumenti sovraordinati, come nel caso di specie) del Programma di Riqualificazione Urbana;
70. la lettura ermeneutica di cui al precedente punto 71. è corroborata ulteriormente dal testo della D.G.R. 1281/2011 laddove, nella considerazione del disposto dell'articolo 5 comma 13 d.l. 70/2011, si rileva che "*tale deroga risulta peraltro non in contrasto con le previsioni legislative regionali sul procedimento di approvazione dei piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 35 della L.R. n. 20/2000*", mentre non si richiama il diverso procedimento di cui all'articolo 5 della l.r. 19/1998 previsto per la approvazione del PRU;
71. la competenza del Consiglio Comunale per la approvazione del PRU trova ulteriore ragione a supporto nella attribuzione alla variante al PRU\_IP-4 della valenza di permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 31 comma 5 della L.R.n. 20/2000, ipotesi non disciplinata dall'articolo 5 comma 13 del D.L. 70/2011 e che, di conseguenza, per i motivi di cui al precedente punto 69, converge nella generale competenza in materia territoriale e urbanistica attribuita al Consiglio Comunale;
72. gli argomenti sopra sviluppati depongono pertanto nel senso della attribuzione al Consiglio Comunale della competenza alla approvazione della Variante al PRU\_IP-4 con valenza di permesso di costruire;

73. la sovrapposizione alla disciplina normativa regionale della disciplina statale di cui all'articolo 5 comma 13 del D.L. 70/2011, in considerazione del fatto che il PRU, "assume il valore e produce gli effetti del PUA" (articolo 31 comma 4 L.R. 20/2000), rende peraltro opportuno che sul PRU con valenza di permesso di costruire, una volta che sia approvato dal Consiglio Comunale, assuma la propria deliberazione anche la Giunta Comunale, sancendo in tal modo in via definitiva l'attribuzione al PRU del valore e degli effetti del PUA;

Visto ed esaminato:

74. il modello 801/77 presentato in data 21/07/2015 dal soggetto proponente ai fini dell'esatto conteggio del costo di costruzione per la realizzazione dell'intervento su palazzo ex Poste;
75. lo schema di convenzione urbanistica, facente parte degli elaborati del PRU, regolante i rapporti che intercorrono tra il soggetto attuatore Blufield s.r.l. ed il Comune di Reggio Emilia, schema che in parte conferma gli obblighi assunti dall'attuatore con l'atto di accordo stipulato in data 20/06/2014 e che contiene le prescrizioni da osservarsi in fase attuativa;

Dato atto infine che:

76. Blufield s.r.l. si è obbligata con l' Atto di Accordo del 20/06/2014 rep.n. 55772 a contribuire al finanziamento della progettazione ed esecuzione di una o più opere pubbliche, costituenti dotazione territoriale ai sensi della L.R. 24.3.2000 n 20, da realizzarsi all'interno dell'Ambito Città Storica (ACS) di cui all'articolo 4.1 delle Norme del PSC, mediante la corresponsione al Comune della complessiva somma di euro 1.100.000,00 (unmilione centomila/00), opere che sono state inserite nel programma triennale delle opere pubbliche 2014/2016 del Comune di Reggio Emilia ed individuate nel "Restauro e recupero funzionale Chiostri di San Pietro – I° stralcio"; e nel "Palazzo San Francesco – Restauro e valorizzazione collezioni storiche – II° stralcio".
77. In particolare Blufield s.r.l., conformemente a quanto statuito all'art.E6 dell'Atto di Accordo si obbliga a corrispondere al Comune il 30% (trenta per cento) della somma di cui sopra, decorso il termine di giorni 15 (quindici) dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso inerente la deliberazione di approvazione della presente Variante al PRU, mentre il rimanente 70% (settanta per cento) verrà corrisposto a semplice richiesta del Comune entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data di stipulazione, da parte del Comune e di Blufield, della Convenzione attuativa del PRU. Resta fermo l'obbligo per Blufield s.r.l. di prestare fideiussione a garanzia della corresponsione delle somme di cui sopra come previsto dall'art O.1.a dell'Atto di accordo sopraccitato;
78. per quanto riguarda poi le spese sostenute per la realizzazione diretta di opere costituenti dotazione territoriale ai sensi della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 , previste all'art.D4 dell'Atto di Accordo rep. 55772 del 20/06/2014 e dallo studio di fattibilità allegato all'atto di accordo sotto la lett.B), a scomputo delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione, verranno rendicontate con successivi provvedimenti dirigenziali del responsabile Unico del Procedimento, il quale provvederà a regolarizzare le relative operazioni contabili;

Visti:

- la L.R. 20/2000 nel testo vigente;
- la L.R. 15/2013 nel testo vigente;
- la L.R. 19/1998;
- la L.R. 17/2014;
- il d.l. 70/2011 nel testo vigente;
- il d.l. 69/2013;
- il d.p.r. 380/2001;
- il d.lgs. 267/2000;

Richiamata la Relazione di controdeduzioni alle osservazioni in atti al n. 3862/2015 di PS. e le motivazioni in essa contenute, mediante la quale il "Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana", propone di respingere le osservazioni pervenute dai privati, acquisite agli atti ai PG. n.16271/2015 e n. 16292/2015 e di approvare la variante al PRU\_IP-4 da attuarsi come piano d'iniziativa pubblica avente valenza di permesso di costruire, avendo attribuito all'Atto di Accordo stipulato in data 20/06/2014 dal Comune e da Blufield s.r.l., ai sensi dell'articolo 11 della L.241/1990, natura ed effetti di atto di accordo sostitutivo della deliberazione di adozione della variante al Programma di Riqualificazione Urbana di iniziativa pubblica del sistema portante: PRU\_IP-4 Piazza della Vittoria – Piazza Martiri del 7 Luglio – Piazza Prampolini;

Visto il parere favorevole del Direttore dell'Area Competitività ed Innovazione Sociale, espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, e alla regolarità e correttezza amministrativa, ai sensi dell'art.147-bis, comma 1, del D. L.gs. 267/2000;

Visto il parere favorevole del Dirigente del Servizio Finanziario, espresso in ordine alla regolarità contabile ex art.147 *bis*, D.Lgs. 267/2000;

Visto l'esito della votazione effettuata con procedimento elettronico indicato nell'allegato prospetto.

## **DELIBERA**

1. di controdedurre alle osservazioni presentate dai privati in ordine alla variante al "*PRU\_IP-4 Città Storica di Reggio Emilia. Il sistema portante delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini*" (Programma di Riqualificazione Urbana che assume il valore e produce gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo adottato mediante deliberazione di Giunta Comunale 9 maggio 2014 P.G. 15993/112 e successivo Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della L..n.241/1990 e dell'articolo 18 L.R.n. 20/2000 stipulato con scrittura privata autenticata in data 20 giugno 2014 al rep. 55772, in conformità a quanto riportato in premessa e come specificato e motivato nella Relazione di Controdeduzioni in atti al n. 3862/2015 di PS., non ritenendo accoglibili, per i motivi ivi esposti, le seguenti osservazioni:

30. P.G.n° 16271/2015 del 27/04/2015

31.P.G.n° 16292/2015 del 27/04/2015;

2. di approvare, ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 19/1998 e dell'articolo 42 comma 2 lettera b) del TUEL, la variante al PRU\_IP-4 di cui in atto, Programma di Riqualificazione Urbana costituito dagli elaborati cartacei e digitali di seguito elencati, posti agli atti del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana al P.G. n. 14708/2012, parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo pur non essendo ad esso materialmente allegati:

**a) Elaborati grafici. Stato di fatto:**

- tav 1 inquadramento – planivolumetrico con estratto catastale
- tav 2 documentazione fotografica
- tav 3 planimetria dell'intervento - punti fissi
- tav 4 piano interrato
- tav 5 piano terra
- tav 6 piano primo
- tav 7 piano secondo
- tav 8 piano terzo
- tav 9 piano sottotetto
- tav 10 piano copertura
- tav 11 sezione AA
- tav 12 sezione BB + CC
- tav 13 prospetti Via Sessi – Via Don Andreoli
- tav 14 prospetti interni DD + EE
- tav 15 prospetti interni CC + DD

**b) Elaborati grafici. Progetto permesso di costruire:**

- tav 16 individuazione accessi pedonali e carrabili e planivolumetrico
- tav 17 planimetria dell'intervento - punti fissi
- tav 18 piano interrato
- tav 19 piano terra
- tav 20 piano primo
- tav 21 piano secondo
- tav 22 piano terzo
- tav 23 piano quarto
- tav 24 piano quinto
- tav 25 piano attico
- tav 26 piano copertura
- tav 27 sezione AA + sezione BB
- tav 28 sezione CC
- tav 29 sezione DD + EE
- tav 30 prospetti Via Sessi – Via Don Andreoli
- tav 31 prospetti nel contesto e dimostrazione H Palazzo Busetti -palazzo ex Poste
- tav 32 autorizzazione scarico rete fognaria

**c) Elaborati Grafici. Confronto (giallo e rosso).**

- tav 33 planimetria dell'intervento- punti fissi

- tav 34 piano interrato
- tav 35 piano terra
- tav 36 piano primo
- tav 37 piano secondo
- tav 38 piano terzo
- tav 39 piano quarto
- tav 40 piano quinto
- tav 41 piano attico
- tav 42 piano copertura
- tav 43 sezione BB + sezione EE
- tav 44 sezione CC
- tav 45 prospetti Via Sessi – Via Don Andreoli
- tav 46 viste tridimensionali

**d) Elaborati descrittivi di PUA:**

- relazione tecnica -illustrativa
- norme tecniche di attuazione
- schema di convenzione (luglio 2015)
- visura catastale 30/04/2014
- calcolo delle superfici e standard urbanistici e cronoprogramma.
- rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale
- relazione geologica geotecnica.
- approfondimenti sismici (06 marzo 2015 con CD allegato);

3. di attribuire al presente atto deliberativo, ai sensi dell'articolo 31 comma 5 della L.R. 20/2000, valore di Permesso di Costruire quale variante essenziale al PDC in atti al n.21906 di PG del 27/04/2014 per la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica del Palazzo ex Poste nonché per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, individuate dall'Atto di Accordo 20 giugno 2014 rep. 55772 di cui sopra (atto già approvato in uno con la variante al POC e che si approva nuovamente quale parte integrante e costitutiva del presente atto deliberativo), secondo quanto previsto dagli elaborati elencati al precedente punto 2, dando atto dell'intervenuto adeguamento degli elaborati di progetto e dell'ottemperanza alle prescrizioni impartite da ARPA e AUSL di cui ai punti da 47 a 49 della motivazione;
4. di disporre che il permesso di costruire di cui al precedente punto 3, si intenda rilasciato a far data dalla stipula della relativa Convenzione Urbanistica, con obbligo di ultimare i lavori riguardanti l'intervento sul palazzo Ex Poste entro la validità della variante al PRU\_IP-4, fissata in anni cinque decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione della presente deliberazione nonché con obbligo di ultimare le opere di urbanizzazione e di riqualificazione infrastrutturale di cui all'art. 8 dello schema di convenzione entro il termine di due anni decorrente dalla data di pubblicazione sul BURER di cui sopra;
5. di dare atto che il PRU è stato escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica come da decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 84 del 04/06/2015;
6. di dare atto che l'approvazione della presente variante al Programma di Riqualificazione Urbana PRU\_IP-4, comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza e indifferibilità

dei lavori anche per le aree non interessate da opere pubbliche, ai sensi dell'articolo 5 comma 4 della l.r. 19/1998 e dell'articolo 13 del D.P.R.n. 327/2001;

7. di dare atto che il soggetto attuatore ha presentato al competente servizio Rigenerazione e Qualità Urbana il modello di cui al DM 801/77 e il prospetto delle monetizzazioni degli standard delle dotazioni territoriali, al fine del loro inserimento nello schema di convenzione da stipularsi con la società Blufiled s.r.l.;
8. di dare mandato al Dirigente competente, all'esito della deliberazione di cui al successivo punto 9., di stipulare la convenzione attuativa facente parte degli elaborati costitutivi del PRU, con la società Blufield s.r.l. con sede in Reggio Emilia Via Fanti 2, CF. e P.IVA 02256610342, con facoltà di inserire nell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, tutte le indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione e nella precisazione delle prescrizioni da osservarsi in fase attuativa e nella individuazione e denominazione della controparte, ad includere clausole d'uso o di rito;
9. di disporre la trasmissione del presente atto deliberativo nonché degli elaborati ad esso allegati alla Giunta Comunale affinché la stessa possa assumere la deliberazione di competenza per quanto attiene la conferma della attribuzione del valore e della produzione degli effetti del PUA alla variante al PRU\_IP-4 approvata con il presente atto, ai sensi dell'articolo 31 comma 4 della L.R.n. 20/2000 e dell'articolo 5 comma 13 del D.L.n. 70/2011.
10. di pubblicare, ai sensi dell'art 39 comma del D. Lg.vo 14/03/2013, n. 33 «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni» la presente deliberazione e i relativi allegati sul sito web dell'Ente dedicato: <http://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/>;

Infine il **Consiglio**, in quanto sussistono particolari motivi d'urgenza, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Dlgs. 267/2000, **dichiara immediatamente eseguibile la suesposta deliberazione**, come da votazione effettuata con procedimento elettronico indicato nell'allegato prospetto.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
**CASELLI Emanuela**

**IL CONSIGLIERE ANZIANO**  
**CAPELLI Andrea**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**IOVINELLA Rosa**