

# Verbale di Seduta

DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventicinque** addì **14 (quattordici)** - del mese di **luglio** alle ore **15:30** nella sala consiliare, ritualmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **Votazione** del seguente oggetto:

**APPROVAZIONE DELLA VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. n. 24/2017 – AMMISSIBILITA' DELLE PROPOSTE PRELIMINARI.**

	F	C	A	F	C	A
MASSARI Marco	Si			DAVOLI Letizia	Si	
ANCESCHI Giovanni				MARZIANI Mattia	Si	
BARILLI Cecilia	Si			MELIOLI Lorenzo	Si	
BONI Francesca	Si			PAGLIALONGA Cristian		
CARBOGNANI Luisa	Si			VINCI Gianluca		
CASTAGNETTI Fausto	Si			BASSI Claudio	Si	
CORRADI Davide	Si			RINALDI Alessandro	Si	
FERRARI Giuliano	Si					
FRANCESCONI Ada	Si					
GANASSI Nando	Si					
GHIDONI Riccardo	Si					
IORI Matteo	Si					
MACCHI Federico	Si					
MEDICI Nicolo'	Si					
MONTANARI Fabiana	Si					
PADERNI Sara	Si			----- Assessori -----	<b>Presenti</b>	
PEDRAZZOLI Claudio	Si			DE FRANCO Lanfranco	No	
RUOZZI Cinzia				BONDAVALLI Stefania	No	
MARTORANA Rosario	Si			BONVICINI Carlotta	No	
MIGLIOLI Alessandro	Si			MAHMOUD Marwa	No	
BERTUCCI Gianni	Si			MIETTO Marco	Si	
AGUZZOLI Fabrizio		Si		NEULICHEDL Roberto	No	
DE LUCIA Dario		Si		PASINI Carlo	Si	
MIGALE Carmine		Si		PRANDI Davide	No	
TARQUINI Giovanni		Si		RABITTI Annalisa	No	
ARAGONA Alessandro						

Consiglieri **Presenti:** 28    Assessori presenti: 2  
**Favorevoli:** 19  
**Contrari:** 9  
**Astenuti:** 0

Presiede: **IORI Matteo**

Segretario Generale: **MARENGO Dr. Donato Salvatore**

**IL CONSIGLIO COMUNALE****Premesso che :**

- in data 21 dicembre 2017 è stata approvata la nuova Legge Urbanistica regionale n.24 *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"*, entrata in vigore il 01.01.2018 che ha abrogato la L.R. n. 20/2000;
- il Comune di Reggio Emilia ha avviato formalmente il processo di pianificazione prescritto dalla L.R. n. 24/2017 con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 201 del 02.12.2019 recante: *"Avvio del Processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente alle disposizioni contenute nella Legge Regionale 21 dicembre 2017 N. 24 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del Territorio e costituzione dell'Ufficio di Piano"*;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID.n. 178 del 07.10.2021 è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), completa di tutti gli elaborati costitutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 45, comma 2, della L.R. n. 24/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 79 del 23.05.2022 il Piano Urbanistico Generale è stato adottato ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. n. 24/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 91 del 08.05.2023 il Piano Urbanistico Generale è stato approvato ai sensi dell'art. 46 comma 6 della L.R. n. 24/2017;
- a seguito di pubblicazione di avviso in data 21.06.2023 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna - parte seconda - n. 164, il Piano Urbanistico Generale è entrato in vigore.

**Premesso inoltre che:**

- l'art. 30 della LR 24/2017 per semplificare la pianificazione urbanistica e valorizzare i processi negoziali nella definizione della fase operativa degli interventi, articola la pianificazione comunale in:
  - "a) un unico Piano urbanistico Generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;*
  - b) gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale..."*
- secondo quanto disciplinato dall'art. 38 della L.R.n. 24/2017 nonché dal Titolo 2 degli Indirizzi disciplinari (SQ\_D.1) del PUG, le trasformazioni complesse trovano attuazione mediante l'approvazione di Accordi Operativi (AO), Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP) e Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC);
- in particolare, l'Accordo Operativo (AO) è lo strumento negoziale e attuativo per le trasformazioni

complesse attraverso il quale perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale del Piano, con particolare riferimento alla costruzione della città pubblica, al sistema degli ambiti da riqualificare e agli interventi di addensamento e sostituzione urbana della città consolidata;

- il comma 1 dell' art. 38 della LR n. 24/2017 prevede che: *"Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG."*

**Premesso infine che :**

- l'Amministrazione Comunale, al fine di perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale del Piano, ha ritenuto di predisporre un apposito *"Documento di Indirizzo"* per la definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del PUG tramite Accordi Operativi di cui all'art.38 della LR n. 24/2017, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione ID.n. 93 del 05.05.2023;

- la Giunta Comunale, in attuazione agli indirizzi forniti dal Consiglio Comunale con propria deliberazione ID.n. 37 del 09.02.2024 ha poi approvato, lo *"Schema di avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017"*;

- tale avviso, in atti al PG.60925 del 08/03/2024, è stato pubblicato, unitamente ai suoi allegati, per 180 giorni, dall'11/03/2024 al 09/09/2024 sui siti Internet del Comune all'indirizzo:

[https:// www.comune.re.it/argomenti/cura-della-citta/progetti/pug](https://www.comune.re.it/argomenti/cura-della-citta/progetti/pug)

dandosene altresì comunicazione alla Regione Emilia Romagna all'interno delle attività di monitoraggio permanente della Legge regionale n.24/2017;

**Considerato che:**

- l'Avviso orienta le azioni di trasformazione in una prospettiva generale di indirizzi e priorità funzionali ad incentivare la riqualificazione e la rigenerazione della città esistente, quali: promuovere la riqualificazione urbana di aree già urbanizzate, in particolare di quelle dismesse o in fase di dismissione; incentivare interventi di rigenerazione del tessuto urbano esistente, favorendo il recupero funzionale e sociale delle aree degradate; contribuire al miglioramento qualitativo delle dotazioni territoriali, superando le criticità e favorendo l'integrazione nel contesto urbano; potenziare la "città pubblica", attraverso interventi mirati sulle infrastrutture e sui servizi, con particolare attenzione alla mobilità dolce (pedonale e ciclabile) e alla connettività tra le diverse parti della città; migliorare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale, garantendo soluzioni abitative accessibili e di qualità; incentivare forme di mobilità sostenibile, al fine di ridurre l'impatto ambientale e promuovere l'accessibilità urbana; progettare e realizzare nuovi insediamenti caratterizzati da elevati standard ambientali e tecnologici, in un'ottica di sostenibilità e innovazione;

- nel sopra citato Avviso, tra gli elementi atti ad orientare le azioni di trasformazione dell'esistente è

riportato: *“Il progetto di città pianificato dal PUG, è incardinato sulle aree da rigenerare nel Territorio Urbanizzato (TU) ed identifica, come ossatura portante, la città pubblica composta da: il sistema ambientale (aree verdi, corridoi ecologici, le infrastrutture verdi e blu); la rete della mobilità pubblica; la rete dei servizi pubblici e privati di interesse pubblico”*;

- le Manifestazioni di Interesse dovranno garantire la coerenza con la strategia del PUG sia in termini di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate; sia di contributo al perseguimento degli obiettivi e sfide del PUG orientate alla neutralità carbonica, la qualificazione e potenziamento dei beni comuni, l'aumento dell'attrattività della città;

- in particolare, dovranno essere valutate prioritariamente le Manifestazioni orientate alla riqualificazione di aree già urbanizzate ed insediate dismesse o in via di dismissione all'interno della città consolidata attraverso sia discipline generali diffuse sul territorio comunale, sia all'individuazione di prioritari Ambiti di Riqualificazione parzialmente o totalmente dismessi e sottoutilizzati presenti nei quartieri a cintura della città storica, ovvero negli agglomerati urbani e nelle frazioni, entro i quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti in grado di attivarne la rigenerazione più profonda; qualificazione e potenziamento dei beni comuni, intesi come servizi e luoghi di interesse pubblico che concorrono ad innalzare il livello di qualità della vita e della coesione sociale: la salute pubblica, la scuola, la casa, gli spazi comuni e le reti, la legalità ma anche i tanti servizi territoriali da quelli culturali, ai trasporti, allo sport, fino alla gestione dei rifiuti; contribuire efficacemente all'offerta di ERS (housing sociale, studentati, affitti a prezzi agevolati, co-housing, ecc) per dare attuazione ad una politica per la casa che risponda alle esigenze delle famiglie con un incremento e/o con il miglioramento del patrimonio edilizio messo a disposizione;

- l'Avviso ha scelto inoltre di preservare la quota di consumo di suolo massimo del 3% entro il 2050 esclusivamente per imprese ad alto valore aggiunto ed occupabilità, escludendo da tale definizione sia la logistica multi-cliente, sia il commercio, oltre l'edilizia residenziale a libero mercato. Per garantire una equa suddivisione di tale previsione negli anni, l'Avviso pubblico impegna non oltre 1/5 del 3% del Territorio Urbanizzato pari a circa 26 ha.

#### **Dato atto che:**

- durante la fase di pubblicazione dell'Avviso, terminata il 09/09/2024, sono pervenute 22 proposte di manifestazioni di interesse, diffusamente collocate all'interno della città e rispetto alla prevalenza delle funzioni, 4 propongono funzioni principalmente legate al commercio al dettaglio; 12 propongono funzioni principalmente residenziali, di cui 1 con contenuti turistico-ricettivi ed 1 con rilevanti contenuti commerciali; 4 propongono funzioni principalmente produttive; 1 propone funzioni principalmente terziarie; 1 propone funzioni principalmente sportive-ricreative-di servizio;

<b>N.MI.</b>	<b>PG.</b>	<b>del</b>	<b>Proponente</b>
1	204735/2024	31/07/2024	privato
2	222372/2024	30/08/2024	BI. MECC. SNC DI BIAGINI & ORI
3	225966/2024	05/09/2024	CREDITO EMILIANO SPA
4	226683/2024	06/09/2024	LITOKOL SPA
5	226689/2024	06/09/2024	privato

6	227106/2024 e segg.	06/09/2024	TTM SPA
7	227129/2024 e segg.	06/09/2024	CCFS IMMOBILIARE SPA e altri
8	227154/2024	06/09/2024	IMPAC SRL
9	227531/2024	09/09/2024	AEREO CLUB VOL. TRICOLORE asd
10	227796/2024	09/09/2024	BG SAS DI BUSSEI CLAUDIO
11	227928/2024	09/09/2024	LIDL ITALIA SRL
12	228014/2024	09/09/2024	SA IMMOBILIARE SRL
13	228370/2024	09/09/2024	MSG SPA
14	228672/2024 e segg.	10/09/2024	CA' VECIA SRL
15	228688/2024	10/09/2024	IDROMECCANICA BERTOLINI SPA
16	228698/2024	10/09/2024	privato
17	229184/2024 e segg.	10/09/2024	privato
18	229198/2024	10/09/2024	privato
19	229213/2024 e segg.	10/09/2024	ALDI SRL
20	229231/2024	10/09/2024	DEXIA SRL, AUTOLUNA ER SRL
21	229236/2024	10/09/2024	BAIAUTO SPA
22	229239/2024	10/09/2024	FRANZINI ANNIBALE SPA

- in particolare, con successiva comunicazione in atti PG.n.60042 del 04/03/2025, la società CA' VECIA SRL ha ritirato la propria Manifestazione di Interesse acquisita al PG.n. 228672 e segg. del 10/09/2024.

#### **Dato atto inoltre che:**

- come previsto dall'art. 5 dell'Avviso pubblico: *“La valutazione delle manifestazioni d'interesse dovrà tenere conto della verifica di conformità al PUG e di coerenza alla Strategia attraverso il modello di valutazione allegato alla ValSAT (V.S\_5), con particolare riferimento alla proposta progettuale relativa alla città pubblica in termini di efficacia, efficienza, gestione, e integrazione nel contesto urbano di riferimento...omissis...Le Manifestazioni di interesse presentate dovranno essere conformi alle previsioni del Piano, al Documento di indirizzo e al presente Avviso. Dovranno, inoltre, rispettare le condizioni e i limiti imposti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata. Le Manifestazioni di Interesse dovranno essere coerenti alle strategie e azioni delineate dal PUG e alle progettualità pubbliche su cui l'Amministrazione Comunale sta investendo. A tal fine, verranno valutate e prioritariamente selezionate, le proposte che contribuiscono ad attuare la Strategia del Piano in termini di rigenerazione urbana e sviluppo sostenibile, inclusivo ed innovativo della città”;*

- ai sensi dell'art. 5 dell'Avviso, le proposte preliminari per essere valutate positivamente e accedere alla fase di presentazione degli Accordi Operativi devono garantire:

- la coerenza con la Strategia del PUG, in termini sia di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate, sia in termini di contributo al perseguimento degli obiettivi del Piano;
- la conformità alla disciplina in termini di capacità edificatoria, dotazioni e misure di compensazione e riequilibrio ambientale;
- il rispetto dei vincoli sovraordinati e comunali;

#### **Rilevato che:**

- sulla base di tali presupposti, l'Ufficio di Piano come indicato all'art. 5 dell'Avviso, ha dunque

condotto una preliminare verifica di conformità tecnica delle manifestazioni di interesse pervenute al PUG, al Documento di Indirizzi e all'Avviso stesso, nonché la coerenza delle stesse alla Strategia (elaborato SQ\_V1\_strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale);

- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 5 del 14/01/2025 si è preso atto delle manifestazioni d'interesse pervenute ed è stata attivata la seconda fase di istruttoria dando mandato all'Ufficio di Piano di attivare gruppi interdisciplinari di lavoro funzionali a rendere gli interventi coerenti agli obiettivi assunti dalla nuova Amministrazione nelle Linee di mandato del Sindaco 2024-2029 con particolare riferimento a riqualificare aree già urbanizzate ed insediate dismesse o in via di dismissione; potenziare l'offerta di ERS; attivare azioni di rigenerazione della città pubblica, migliorando la qualità delle dotazioni territoriali esistenti e superando le situazioni di vulnerabilità ambientale, territoriale e sociale del contesto con particolare attenzione all'efficientamento della mobilità sostenibile; privilegiare la permeabilità dei suoli contenendo al massimo la superficie impermeabile; elevare i livelli di prestazioni ambientali e tecnologiche degli insediamenti;
- durante la seconda fase di istruttoria, sono state attivate forme di negoziazione con i soggetti privati interessati, promuovendo la progettazione di soluzioni in grado di incidere positivamente sul tessuto della città esistente, innescando azioni di rigenerazione della città pubblica e di riorganizzazione territoriale tali da favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano e una equilibrata distribuzione di servizi e di dotazioni territoriali, le cui ricadute positive possono coinvolgere non solo le aree limitrofe ma l'assetto complessivo della struttura urbana e territoriale in quanto catalizzatore di interessi più ampi;
- in fase di pubblicazione dell'Avviso pubblico, l'Ufficio di Piano ha dunque condotto più di 60 incontri con i soggetti attuatori privati interessati alla presentazione di manifestazione di interesse e 50 incontri in fase di istruttoria;

**Richiamati i principi di conformità al PUG:** *“gli obiettivi, trasversali a tutte le politiche del Piano, sono la rigenerazione urbana che rappresenta l'unica opportunità per far crescere e rinnovare la città, scindendo definitivamente il binomio sviluppo e consumo - inteso come consumo di suolo, energia, acqua, pesticidi e fertilizzanti - che ha caratterizzato il periodo del boom demografico ed edilizio e la cura della città e della comunità intesa come gestione e qualificazione della città pubblica. Coerentemente alla Strategia del Piano, gli interventi ammessi devono rientrare all'interno delle seguenti categorie: rigenerazione urbana nel Territorio Urbanizzato (TU); potenziamento e nuovo insediamento di attività produttive ad alto valore aggiunto e occupazione; potenziamento e qualificazione della Città Pubblica.”*

**Richiamati inoltre i principi di conformità al Documento di Indirizzi e all'Avviso stesso, nonché la coerenza delle stesse alla Strategia e agli obiettivi assunti dalla nuova Amministrazione nelle Linee di mandato del Sindaco 2024-2029 declinati nell'individuazione di:**

- **ambiti territoriali** la cui attuazione è demandata ad Accordo Operativo (In particolare la Strategia del PUG individua una Rete di Luoghi della città, la città esistente con azioni legate a

trasformazioni urbane funzionali al riuso, riqualificazione e rigenerazione che, per dimensione e impatto, sono demandate allo strumento dell'Accordo Operativo; il territorio agricolo con interventi demandati ad Accordo Operativo che dovranno essere coerenti con le strategie delle Reti Ecosistemiche Urbane dei Luoghi (SQ\_L.1) e con gli obiettivi di qualificazione paesaggistica del territorio rurale (art. 15.4 degli Indirizzi Disciplinari SQ\_D.1))

- **funzioni verso cui orientare le azioni trasformatrici degli ambiti territoriali:** la riqualificazione e costruzione di dotazioni territoriali funzionali al potenziamento della qualità urbana; il potenziamento dell'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) con priorità per l'affitto convenzionato e funzioni legate alla produzione e al terziario avanzato

#### **Rilevato che:**

- l'Ufficio di Piano ha rassegnato con PG.n. 176422 del 08/07/2025 la valutazione di ammissibilità delle proposte pervenute valutando la loro conformità al PUG e la coerenza con la Strategia del piano, in termini sia di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate, che di contributo al perseguimento degli obiettivi del Piano; nonché la conformità alla disciplina in termini di capacità edificatoria, dotazioni e misure di compensazione e riequilibrio ambientale ed il rispetto dei vincoli sovraordinati e comunali;

- la *“Valutazione di ammissibilità delle proposte pervenute a seguito di avviso pubblico riguardante la presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del piano urbanistico generale tramite Accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R.24/2017”* è costituita da seguenti elaborati:

- Esiti dell'istruttoria - Relazione con i suoi allegati:
  - allegato 1\_localizzazione;
  - allegato 2\_schede degli interventi complessi;

#### **Considerato dunque che:**

- le Manifestazioni di Interesse sotto indicate, escluse dalla fase successiva del procedimento per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite Accordi Operativi, sono state oggetto di approfondita istruttoria da parte dell'Ufficio di Piano, secondo i criteri definiti nell'Avviso pubblico e sulla base della piena conformità agli obiettivi strategici dello strumento urbanistico vigente. L'esclusione si fonda su una valutazione di conformità e coerenza di natura tecnica, e risponde ad una visione urbanistica integrata, volta a costruire una città più equa, sostenibile, coesa e attrattiva.

<b>N.MI.</b>	<b>PG.</b>	<b>Proponente</b>	<b>Esito Istruttoria</b>
1	204735/2024	privato	NO
9	227531/2024	AEREO CLUB VOL. TRICOLORE asd	NO
10	227796/2024	BG SAS DI BUSSEI CLAUDIO	NO
11	227928/2024	LIDL ITALIA SRL	NO
15	228688/2024	IDROMECCANICA BERTOLINI SPA	NO
16	228698/2024	privato	NO
19	229213/2024	ALDI SRL	NO
20	229231/2024	DEXIA SRL, AUTOLUNA ER SRL	NO
21	229236/2024	BAIAUTO SPA	NO

- le principali motivazioni possono essere così ricondotte: non coerenza con il disegno strategico di città delineato dal PUG, che promuove un modello urbano policentrico, resiliente e inclusivo, e che indirizza le trasformazioni urbane verso la rigenerazione del costruito, il riuso dei suoli già urbanizzati e la qualificazione della città pubblica; carenza di contributi significativi al rafforzamento della città pubblica, intesa come rete di spazi, servizi e infrastrutture collettive capaci di generare valore urbano, sociale e ambientale; non piena rispondenza agli obiettivi strategici degli ambiti di riqualificazione individuati dal PUG, che richiedono interventi strutturali e integrati, orientati alla ricucitura urbana, al riequilibrio funzionale e alla sostenibilità ambientale; contrasto con i criteri di contenimento del consumo di suolo, uno degli assi portanti della L.R. 24/2017 e della strategia ecologica del PUG, che individua il suolo come risorsa limitata e non riproducibile, da tutelare prioritariamente per usi agricoli, ecologici e paesaggistici; mancata coerenza con la rete della mobilità sostenibile e con la “Città dei 15 minuti”, ovvero con il principio secondo cui ogni cittadino deve poter accedere ai servizi essenziali entro un quarto d'ora a piedi o in bicicletta. Proposte che generano carichi urbanistici non governati, in assenza di soluzioni infrastrutturali e di accessibilità sostenibile, risultano incongruenti con questa visione; non rispetto delle priorità localizzative e funzionali esplicitate nell'Avviso pubblico, che individua criteri chiari di selezione delle proposte, orientati alla qualificazione urbana, alla transizione ecologica, alla promozione dell'edilizia sociale e all'attrattività economica innovativa.

**Rilevato altresì che:**

- le Manifestazioni di Interesse ammesse alla fase successiva del procedimento per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite Accordi Operativi, sono state anch'esse oggetto di approfondita istruttoria da parte dell'Ufficio di Piano, secondo i criteri definiti nell'Avviso pubblico e sulla base della piena conformità agli obiettivi strategici del PUG .

- Le proposte, riassunte in schede strategiche d'intervento (allegato 2) dimostrano approccio integrato alla trasformazione del territorio, con interventi che limitano il consumo di suolo e privilegiano la rifunzionalizzazione di ambiti dismessi o sottoutilizzati, puntano a riqualificare interi comparti urbani attraverso nuove residenze sostenibili, insediamenti produttivi innovativi e hub terziari strategici, garantendo una forte coerenza con la Vision del PUG. Le schede evidenziano il contributo concreto alla città pubblica, con la realizzazione di parchi attrezzati, piazze scolastiche, percorsi ciclopedonali sicuri e connessioni ecologiche. Gli interventi propongono un rafforzamento delle reti infrastrutturali, ecologiche e funzionali, promuovendo una mobilità sostenibile e l'accessibilità ai servizi. Molte proposte integrano soluzioni tecnologiche avanzate e l'uso di energie rinnovabili, dimostrando un impegno verso la decarbonizzazione e la resilienza climatica. La qualità architettonica e paesaggistica è inoltre valorizzata tramite concorsi di progettazione, a garanzia di interventi armonici e di elevato impatto estetico e funzionale.

- Il modello adottato incentiva il dialogo tra pubblico e privato, attraverso strumenti operativi come le schede di sintesi e gli schemi d'azione, che fungono da piattaforma condivisa per la definizione

degli Accordi Operativi (AO). Questo processo partecipato rafforza la coerenza tra interessi pubblici e iniziativa privata, e consente una programmazione trasparente e orientata alla qualità urbana.

- l'elenco delle manifestazioni di interesse ammesse sono dunque le seguenti:

<b>N.MI.</b>	<b>PG.</b>	<b>Proponente</b>	<b>Esito Istruttoria</b>
2	222372/2024	BI. MECC. SNC DI BIAGINI & ORI	SI
3	225966/2024	CREDITO EMILIANO SPA	SI
4	226683/2024	LITOKOL SPA	SI
5	226689/2024	privato	SI
6	227106/2024	TTM SPA	SI
7	227129/2024	CCFS IMMOBILIARE SPA e altri	SI
8	227154/2024	IMPAC SRL	SI
12	228014/2024	SA IMMOBILIARE SRL	SI
13	228370/2024	MSG SPA	SI
17	229184/2024	privato	SI
18	229198/2024	privato	SI
22	229239/2024	FRANZINI ANNIBALE SPA	SI

Vista dunque la relazione istruttoria, acquisita al PG.n. 176422 del 08/07/2025 svolta dall'ufficio di Piano ai sensi del punto 6 dell'Avviso pubblico approvato con DGC ID.n. 37 del 29.02.2024 e specificato con la DGC ID n. 5 del 14/01/2025 sulle manifestazioni di interesse pervenute e funzionali alla acquisizione di proposte per la prima gestione attuativa del PUG tramite la presentazione di accordi operativi;

#### **Rilevato che:**

- le proposte, come precisato nell'Avviso pubblico, pur costituendo per i Proponenti manifestazioni vincolanti della volontà di attivare il percorso procedurale finalizzato alla definizione degli Accordi Operativi, assumono per il Comune il valore di apporti partecipativi al procedimento volto all'attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico;
- la successiva e possibile presentazione dell'Accordo Operativo è condizionata, per il privato, dall'approvazione della manifestazione di interesse da parte dell'organo competente (Consiglio Comunale), che agisce nell'esercizio delle prerogative proprie della discrezionalità pubblica nella individuazione, tra le scelte di pianificazione per le quali è prospettata l'attuazione, degli interventi da considerarsi strategici o comunque di prioritario pubblico interesse;
- la valutazione positiva e ancor meno quella negativa della Manifestazione di Interesse non definisce, tuttavia, alcun diritto per la presentazione ed eventuale definitiva approvazione dell'Accordo Operativo, né costituirà titolo per l'automatica attuazione, delle previsioni del PUG.

#### **Dato atto che**

- la proposta è stata presentata alla Giunta Comunale nella seduta del 17 giugno 2025 ed è stata illustrata alla 1<sup>a</sup> Commissione consiliare Assetto ed uso del territorio, sviluppo economico ed attività produttive, ambiente nelle sedute del 27 giugno 2025 e del 4 luglio 2025;
- sulla proposta non è stato acquisito il parere di regolarità contabile del responsabile del Servizio

Finanziario ai sensi dell'articolo 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, in quanto la stessa non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica e correttezza amministrativa espresso ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e valutata l'assenza di possibili conflitti di interesse ai sensi dell'art.6bis della L.241/1990 e s.m., dal Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata come tale nominata con atto del Sindaco PG. n.28555 del 31.01.2025 ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000;

Visto l'esito della votazione effettuato attraverso sistema elettronico riportato nell'allegato prospetto, su proposta della Giunta comunale, con voti unanimi palesemente espressi,

### **DELIBERA**

**1)** di prendere atto delle n. 22 Manifestazioni di interesse presentate a seguito di pubblicazione dell'Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017" il cui schema era stato approvato dalla Giunta Comunale, in attuazione agli indirizzi forniti dal Consiglio Comunale con propria deliberazione ID.n. 37 del 09.02.2024, ai sensi dell'articolo 38 della L.R. 21dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

**2)** di approvare la Relazione "Esiti dell'istruttoria" ) quale allegato A) ed i relativi allegati 1 (localizzazione) e 2 (Schede degli interventi complessi), redatta dal Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata in atti al PG.n. 176422 del 08/07/2025, parti integrante e sostanziale del presente atto, che illustra le singole manifestazioni di interesse ed evidenzia attraverso specifiche valutazioni di merito la conformità e coerenza al Piano Urbanistico Generale, e all'Avviso pubblico declinando gli obiettivi da perseguire nella presentazione dei successivi Accordi operativi;

**3)** di approvare il seguente elenco definitivo delle Manifestazioni di Interesse ritenute ammissibili in funzione del loro interesse pubblico, alla successiva presentazione degli Accordi operativi, come previsto all'art.6 dell'avviso pubblico citato in premessa:

<b>N.MI.</b>	<b>PG.</b>	<b>Proponente</b>	<b>Esito Istruttoria</b>
2	222372/2024	BI. MECC. SNC DI BIAGINI & ORI	SI
3	225966/2024	CREDITO EMILIANO SPA	SI
4	226683/2024	LITOKOL SPA	SI
5	226689/2024	privato	SI
6	227106/2024	TTM SPA	SI
7	227129/2024	CCFS IMMOBILIARE SPA e altri	SI
8	227154/2024	IMPAC SRL	SI
12	228014/2024	SA IMMOBILIARE SRL	SI
13	228370/2024	MSG SPA	SI
17	229184/2024	privato	SI
18	229198/2024	privato	SI
22	229239/2024	FRANZINI ANNIBALE SPA	SI

4) di demandare al dirigente competente di effettuare le pubblicazioni sul sito istituzionale <https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/> e le pertinenti comunicazioni a coloro che hanno presentato le manifestazioni di interesse preliminari al prosieguo dell'iter volto alla presentazione degli accordi operativi ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della L.R.n.24/2017 e per le rimanenti la conclusione del procedimento.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
**IORI Matteo**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**MARENCO Dr. Donato Salvatore**