



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **179**

in data **21/08/2025**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventicinque** addì **21 - ventuno** - del mese **agosto** alle ore **09:30** nella sede municipale e online , ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE TEMPORANEA PER L'INSEDIAMENTO DELL'USO D1 DA DESTINARSI ALLA FARMACIA N.46, SITO NEL LOCALE NELLA FRAZIONE DI CAVAZZOLI A REGGIO EMILIA, IN VIA RINALDI N. 85/B, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 2.1.2.4 CAPO B- PARTE PRIMA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO APPROVATO CON D.C.C ID N. 92/2023.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

MASSARI Marco	Sindaco		SI
DE FRANCO Lanfranco	Vice Sindaco		NO
BONDAVALLI Stefania	Assessore		SI
BONVICINI Carlotta	Assessore		SI
MAHMOUD Marwa	Assessore		SI
MIETTO Marco	Assessore		NO
NEULICHEDL Roberto	Assessore	online	SI
PASINI Carlo	Assessore		SI
PRANDI Davide	Assessore	online	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	online	SI

Presiede: **MASSARI Marco**

Assiste il Vice Segretario Generale: **BEVILACQUA Alberto**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 01.01.2018 è entrata in vigore la nuova legge regionale n.24/2017: "*Disciplina regionale sulla Tutela e uso del territorio*" che, nell'abrogare la L.R.n.20/2000, ha previsto, all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo (tre anni all'entrata in vigore della legge) e per la sua conclusione (nei due anni successivi);
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 178 del 07.10.2021 è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) a norma dell'articolo 45, comma 2, della L.R. n. 24/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", e ne è stata data comunicazione al Consiglio Comunale durante la seduta del 04/10/2021;
- 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 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna - parte seconda - n. 164, avvenuta in data 21.06.2023, il Piano Urbanistico Generale è entrato in vigore;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 92 del 08.05.2023 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio coordinato agli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) del PUG approvato;

Premesso inoltre che:

1. con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 242 del 28.11.2024 è stata confermata la Pianta Organica Farmacie Biennio 2024-2026 – art. 4 Legge regionale 3.3.2016, n. 2 "*Norme regionali in materia di organizzazione degli esercizi farmaceutici e di prenotazione di prestazioni specialistiche ambulatoriali*";
2. all'interno del punto 3 del suddetto deliberato la Giunta Comunale prende atto che le sedi farmaceutiche n. 46 Cavazzoli e 50 Masone sono dichiarate vacanti, e pertanto sono disponibili per il privato esercizio;

Premesso infine che:

3. la Regione Emilia Romagna- Direzione generale cura delle persona, salute e welfare- settore assistenza a seguito del concorso per il conferimento di sedi farmaceutiche disponibili per il privato esercizio, bandito con determinazione n. 7283 del 05/04/2023, ha proposto alla Dott.ssa Cristina Bontempo la Sede farmaceutica n. 46 rurale ubicata nel Comune di Reggio nell'Emilia (RE) – Frazione Cavazzoli;
4. con successiva determinazione n. 4913 del 12/03/2025 della Responsabile dell'Area Governo del farmaco e dei dispositivi medici, è stata assegnata alla Dott.ssa Cristina Bontempo la sede farmaceutica 46 rurale ubicata nel Comune di Reggio nell'Emilia (RE) –

Frazione Cavazzoli;

5. dalla data di notifica del provvedimento di assegnazione inizia a decorrere il termine di 180 giorni per l'apertura della farmacia, pena la decadenza dell'assegnazione (art. 6, comma 7, L.R. 2/2016). Tale termine previsto per l'apertura della farmacia è un termine perentorio, stabilito dalla normativa regionale a pena di decadenza: l'Art. 6 comma 7 della Legge Regionale 2/2016 dispone infatti: *"Il termine per l'apertura delle sedi farmaceutiche è stabilito in centottanta giorni dalla data di notifica dell'assegnazione della sede stessa al vincitore, a pena di decadenza dall'assegnazione. Dopo aver dichiarato la decadenza, la Regione utilizza la graduatoria precedentemente approvata per il subentro di un nuovo candidato"*;
6. i 180 giorni sono comprensivi anche dei tempi necessari al Comune per effettuare le verifiche di competenza (a mero titolo esemplificativo: destinazione e conformità dei locali, rimozione delle incompatibilità, sopralluogo dell'Azienda USL) indispensabili per il rilascio dell'autorizzazione all'apertura e il riconoscimento della titolarità della farmacia;
7. la Regione prevede inoltre che: *"È pertanto opportuno contattare il Comune in cui è ubicata la sede eventualmente assegnata e coordinarsi con lo stesso per reperire i locali per l'apertura della farmacia. In condizione di oggettiva assenza di locali per l'apertura della sede farmaceutica nella zona di pertinenza, i Comuni possono autorizzare cambi di destinazione d'uso di immobili, aperture temporanee in container o altre soluzioni anche temporanee che consentano comunque l'apertura della farmacia nei tempi previsti."*

Dato atto che:

- la dott.ssa Cristina Bontempo, iscritta all'albo dei Farmacisti di Benevento al n° 558 con codice fiscale BNTCRN86E64A783B, in qualità di vincitrice del concorso ordinario di sedi farmaceutiche indetto dalla Regione Emilia Romagna, assegnataria della sede farmaceutica n 46 – rurale ubicata nel Comune di Reggio Emilia (RE) – Frazione Cavazzoli giusta determinazione della responsabile del Area Governo del farmaco n 4913 del 12/03/2025 ha presentato tramite proprio professionista delegato la richiesta di presentazione di cambio d'uso temporaneo dei suddetti locali da destinare a farmacia (uso d1) agli atti PG n. 202447 del 08/08/2025 del locale posto nel Comune di Reggio Emilia (RE) in via Rinaldi 85/B, identificato catastalmente al foglio 69, particella 56, subalterno 6;
- la titolare della farmacia 46, ha sottoscritto un preliminare di contratto di locazione per il sopra descritto immobile, vincolato all'approvazione del progetto da parte delle autorità competenti;
- nella relazione illustrativa allegata all'istanza, si evincono le motivazioni della richiesta a causa delle: *"Rilevate continue e irreversibili difficoltà ed impossibilità nel reperimento di locali commerciali idonei all'apertura nell'area di assegnazione della sede n. 46 rurale ubicata nel Comune di Reggio Emilia (RE) – Frazione Cavazzoli"* e ancora: *"Nonostante una ricerca approfondita sul territorio, entro i confini della pianta organica, condotta personalmente e per il tramite di professionisti del settore (agenzie immobiliari), non sono risultati disponibili, ad oggi, locali commerciali idonei. Dalle ricerche effettuate sul territorio, è emersa la disponibilità di parte dei locali della ex latteria di Cavazzoli, che da parecchi anni hanno perso la funzione agricola originaria; tale immobile si trova in via Rinaldi, 85/B, lungo la strada principale della frazione e a circa 400m dal centro abitato di Cavazzoli, in una zona già urbanizzata e con uno spazio antistante per parcheggio"*;

Considerato che:

- la destinazione urbanistica del fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio 69, particella 56, subalterno 6, è individuata nell'elaborato SQ_D.2 quale *Ambito agricolo periurbano* e all'art.15.2.1 degli indirizzi disciplinari del Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente, all'interno di interventi non connessi all'attività agricola, e precisamente come Interventi di recupero edilizio e cambio d'uso di edifici non soggetti a vincoli di tutela lettera d);
- in particolare, la disciplina del PUG SQ_D-1-Indirizzi disciplinari, all'art. 15.2.1 lettera d) prevede quanto segue: *“è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse (f1,f2,f3,f4,f5,f6,f7) nonché l'uso per magazzini e depositi di attività florovivaiste, e l'uso d5 (limitatamente alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli e alla produzione artigianale di beni artistici e tradizionali)”*;
- l'unità immobiliare posta nel suddetto edificio costruito in epoca antecedente il 01/09/1967, è dall'origine adibito a caseificio sociale. L'edificio è stato sottoposto nel corso degli anni ad interventi edilizi, in particolare nel 2009 con Permesso di Costruire n°7027/2009 venne autorizzato oltre alla ristrutturazione e all'ampliamento di altri edifici posti nel medesimo complesso immobiliare, anche il cambio d'uso da latteria sociale a magazzino dell'edificio in questione. Per quanto riguarda l'unità in oggetto (sub 6) si precisa che è stata generata dal frazionamento dell'edificio come da variante in corso d'opera presentata contestualmente alla Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA) parziale in data 26/07/2025 con PG 193689/2025;

Dato atto inoltre che:

- il CAPO B, art. 2, comma 4 ultimo capoverso del vigente Regolamento Edilizio prevede la possibilità, per particolari e documentate esigenze di interesse pubblico, di autorizzare con Delibera di Giunta Comunale, per un periodo massimo di cinque anni, utilizzazioni provvisorie di unità immobiliari anche per usi non consentiti dalle norme di PUG;

Rilevato che:

- la destinazione del fabbricato rientra tra quelle di pubblico interesse indicate dall'art. 12 della Circolare Ministeriale n. 3210 del 28/10/67, nel quale si precisa che: *“Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc. : es. conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, ecc.”*;
- la successiva circolare Min. LL.PP. 25/02/1970, n. 25/M, al punto 3, rifacendosi espressamente ad un parere reso dal Consiglio di Stato (Cons. Stato Sez. II 21/1/69 n. 5/69) ha valorizzato ampiamente il concetto di interesse pubblico, evidenziando che l'individuazione di esso *“...non può essere effettuata in base a criteri generali ed astratti né è suscettibile di essere precisata in ipotesi tassative, ma può emergere esclusivamente dall'esame concreto delle singole fattispecie ... (L'interesse pubblico) ... va inteso nella sua accezione tecnico-giuridica di interesse tipico, il cui soddisfacimento e la cui tutela sono assunti dalla P.A.”*; (...omissis) ovvero *“...”* in quello specifico di interesse qualificato dalla sua rispondenza a fini perseguiti dall'Amministrazione stessa”;
- il Consiglio di Stato, con sentenza (sez. IV, 5 giugno 2015, n. 2761) in tema di permesso di costruire in deroga, ha precisato che: *“la nozione di interesse pubblico prescinde dalla*

natura pubblica o privata del bene ed ha a riferimento l'esistenza di una "fruibilità collettiva" ritenuta meritevole di tutela " ..omissis... e che "non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano".....omissis.....;

- nel caso in esame, gli approfondimenti giurisprudenziali riguardanti la deroga agli strumenti urbanistici generali possano trovare applicazione anche nel caso in questione , ritenendo sussistente l'interesse pubblico alla realizzazione del cambio d'uso temporaneo proposto, in quanto esso è rivolto a rispondere in modo concreto e qualificato a soddisfare bisogni e perseguire finalità di interesse pubblico;
- nell'elaborato SQ_C.2 Città 15 minuti la frazione di Cavazzoli risulta non rientrante all'interno dei suddetti limiti e dunque, per le strategie e indirizzi del PUG: "favorire la riqualificazione e costruzione di dotazioni territoriali funzionali alla qualità urbana e alla visione condivisa della città. Dotazioni che dovranno: dialogare con le strategie di intervento sul patrimonio edificato e con quelle di qualità degli spazi pubblici specifiche da luogo e luogo; far fronte al riconoscimento dei fabbisogni indotti dal mutamento della struttura sociale, degli stili di vita e delle condizioni ambientali; tradursi in regole per le trasformazioni urbane differenziate a seconda della tipologia e dimensione dell'intervento. In particolare per il contesto delle frazioni il PUG prevede:"le Frazioni, per le quali occorre potenziare l'accessibilità e la città dei 15 minuti e garantire una quota di edilizia convenzionata per favorire la continuità dei nuclei familiari già presenti (elaborato SQ_D.1);
- gli usi definiti dal Regolamento Edilizio vigente come d.1 "esercizi commerciali di vicinato" sono coerenti alle strategie pubbliche di valorizzazione e riqualificazione sociale e territoriale dell'Amministrazione Comunale determinando per il caso di specie, un presidio importante per la comunità di Cavazzoli, l'insediamento di una nuova farmacia;
- la possibilità di insediare usi temporanei è altresì incentivata dalla L.R.n. 24/2017 che all'art. 16 nell'ottica di favorire processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali;
- sussistono quindi tutti i presupposti previsti dalla normativa vigente sopra richiamata per il rilascio di autorizzazione temporanea per l'insediamento dell'uso d1 all'interno del locale sito in via Rinaldi 85/B, identificato catastalmente al foglio 69, particella 56, subalterno 6, a seguito di SCIA per cambio d'uso temporaneo in atti al PG n. 202447 del 08/08/2025, presentata dal locatario in nome e per conto del proprietario.

Visti inoltre:

- il DPR. 380/01 ed in particolare l'art. 14;
- l'art. 7.1 degli Indirizzi Disciplinari del PUG vigente;
- il CAPO B, art. 2, comma 4 ultimo capoverso del Regolamento edilizio approvato con D.C.C n. 92/2023;
- la Circolare Ministeriale n. 3210 del 28/10/67 e la Circolare Min. LL.PP. n. 25/M del 25/02/1970;

- il vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi;

Vista la Disciplina per il funzionamento Della Giunta Comunale approvata con Delibera ID n.61 del 14/04/2022

- l'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000;

Dato atto infine che:

- la presente delibera, a parere del dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata arch. Elisa Iori, non necessita di apposizione del parere contabile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000, in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica – finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Visto inoltre il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Dirigente del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 del Decreto legislativo n. 267/2000 ed allegato in calce alla presente proposta di deliberazione.

A voti unanimi, palesemente espressi,

DELIBERA

1) di approvare, l'autorizzazione temporanea per cinque anni, funzionale all'insediamento dell'uso d.1 nell'immobile posto in in Reggio Emilia località Cavazzoli, Via Rinaldi 85/B, identificato catastalmente al foglio 69, particella 56 sub 6, ai sensi del CAPO B, art. 2, comma 4 ultimo capoverso del vigente Regolamento Edilizio, affinché sia consentito l'insediamento della "Farmacia n. 46", ravvisate le particolari e documentate esigenze di interesse pubblico descritte in premessa.

2) di dare mandato al Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata di effettuare gli adempimenti conseguenti al rilascio della suddetta autorizzazione prodromica all'efficacia della istanza agli atti PG n. 202447 del 08/08/2025 e al Servizio Promozione della città turismo e sport di procedere per quanto di competenza;

Inoltre, ritenuto che ricorrano particolari motivi d'urgenza per l'apertura del locale uso farmacia n. 46 entro i termini previsti dalla determina n. 4913 del 12/03/2025 della Responsabile dell'Area Governo del farmaco e dei dispositivi medici;

Visto l'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

si propone di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

MASSARI Marco

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

BEVILACQUA Alberto

 MARCO MASSARI
28.08.2025 14:37:22
GMT+01:00

