

Proponente: 66.B
Proposta: 2025/840

del 11/09/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1103

del 17/09/2025

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA
CESSIONE GRATUITA E SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREE
DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI
INSEDIAMENTI NELL'AMBITO DEL PROGETTO
PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO RELATIVO AGLI AMBITI DI
DELOCALIZZAZIONE 87-88-89 VIA SAN MARCO, LOC. CANALI E
CONSEQUENTI OPERAZIONI CONTABILI.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con provvedimento dirigenziale RUAD n. 1965 del 05.12.2018 è stato approvato il progetto planivolumetrico convenzionato relativo agli ambiti di delocalizzazione 87-88-89 per intervento residenziale, in località Canali_via San Marco ed in data 07/12/2018 con atto Notaio Dott.Giovanni Aricò (Rep. N° 58226, racc,13095) è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica, registrata a Reggio Emilia in data 19/12/2018 al n.19127 ed ivi trascritta in data 20.12.2018 ai nn.27528/18906;
- con la citata convenzione urbanistica si prendeva atto che i mappali 1399 e 1400 del comparto B del foglio 236 erano già stati ceduti al Comune con atto del medesimo Notaio in data 24.10.2012 (rep.n. 52967/9639);
- la convenzione prevedeva inoltre l'impegno a cedere gratuitamente al Comune successivamente alla loro realizzazione, le ulteriori aree destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti a servizio dell'intervento edilizio;
- le infrastrutture al servizio dell'insediamento sono state realizzate in forza del permesso di costruire PG n° 73373 di PG del 22/10/2019 e SCIA in atti al P.G. n.292277/2022 del 14/12/2022 - SCIA in atti al P.G. n. 158945/2024 del 18/07/2024 presentati e rilasciati alla società "IMMOBILIARE SAN MARCO S.R.L." a socio unico, con sede in Reggio nell'Emilia, viale Montegrappa 1, C.f., P.IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio nell'Emilia 02171380351,
- a seguito della richiesta di collaudo in atti al PG.n. 204067 e 204200 del 30/07/2024 e delle successive integrazioni da parte del soggetto attuatore tra cui l'ultima in atti al PG.n. 299677/2024 , è stata emessa da parte del competente servizio Cura della Città, la relazione ed il certificato di collaudo in data 06/12/2024 con atto PG.n.307322.
- le opere realizzate consistono in strada di penetrazione e di accesso ai lotti di intervento residenziali, marciapiedi, pista ciclabile in asfalto, reti tecnologiche , rete dell'illuminazione pubblica ; segnaletica stradale , parcheggi di uso pubblico , opere a verde e impianto di irrigazione, vasca di laminazione fuori comparto, rete fognaria per acque nere e acque meteoriche in riferimento alla quale è stato rilasciato da parte di IRETI un verbale di pre-collaudo con parere positivo del 10.08.2023 allegato al PG.n. 204067/2024 , in cui viene richiesta appositamente la cessione gratuita della vasca di laminazione inizialmente non prevista dalla convenzione urbanistica del 2018;

Dato atto che:

- relativamente alla vasca di laminazione realizzata a servizio dell'urbanizzazione , il titolare dell'intervento edilizio "IMMOBILIARE SAN MARCO S.R.L." ha ottenuto in data 10.12.2019 dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale la concessione n. 23617 per il

manufatto di scarico delle acque meteoriche (previa laminazione) nella fossetta Canali Alto, avendo sottoscritto apposito atto unilaterale d'obbligo con scadenza 31.12.2048, acquisto agli atti comunali in data 30.07.2024 al PG.n. 204067;

- il titolare dell'intervento edilizio ha poi sottoscritto con atto autenticato nelle firme dalla dott.ssa Elena Covri _Notaio in Reggio Emilia, (rep.37.839-37.853, racc. 13.449) con "E-DISTRIBUZIONE S.P.A." società con unico socio soggetta a direzione e coordinamento di ENEL S.P.A., con sede in Roma, via Ombrone n. 2, servitu' inamovibile di elettrodotto per la cabina elettrica 704108 denominata "Immobiliare San Marco", e conseguenti servitu' elettrodotti afferenti e servitù di passaggio su terreno sito in Comune di Reggio Emilia, in via San Marco, censito nel relativo Catasto Fabbricati al foglio 236, mappali 2053 sub. 1 - 2053 sub. 2 (graffati) nonché nel relativo Catasto Terreni al foglio 236, mappale 2053 e di proprietà della società "IMMOBILIARE SAN MARCO S.R.L.",

Considerato che:

- nella relazione di collaudo PG.n.307322 del 06.12.2024 al punto "collaudo della rete fognaria" i tecnici del servizio Cura della Città hanno precisato che: *" A seguito delle verifiche documentali ed ai vari sopralluoghi effettuati da personale tecnico di Ireti in data 10/08/2023 onde verificare la corretta esecuzione dei lavori richiesti a completamento dell'opera e successivamente eseguiti è stato rilevato e dichiarato che l'opera fognaria E' IDONEA per essere collaudata e successivamente considerarsi pubblica. La vasca di laminazione, inizialmente prevista privata, verrà con atto successivo al collaudo resa pubblica e quindi ceduta al Comune di Reggio Emilia, e quindi ad Iren per la manutenzione, come definito nella relazione integrativa al collaudo allegata al PG 299677/2024 del 27/11/2024, verranno pertanto inoltre stipulate le necessarie servitù per l' accesso all'area.*
-

Rilevato inoltre che:

- nelle date del 07/08/2025 con pec PG.n 201825 e del 22.08.2025 con pec PG.n.209376 del 22/08/2025 è pervenuta la documentazione catastale fra cui il tipo di frazionamento del 6.6.2025 n. 58986 per l'esatta individuazione dei mappali da cedere o asservire all'uso pubblico come da estratto di mappa (ALL.C);
- come meglio risulta dal certificato di collaudo, dai documenti – planimetria generale con estratto catastale e dal referto del tecnico istruttore, tenendo presente che il mappale 1399 è già di proprietà comunale , le aree da cedersi gratuitamente al Comune sono le seguenti:
 - aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a strada e marciapiedi di cui al foglio 236:
 - mappale 1418 di mq.996,

- mappale 1397 di mq. 787,
- mappale 1571 di mq. 83,
- mappale 2053 di mq.38 Cabina Enel e censita al Catasto fabbricati al foglio 236 particella 2053 sub 1 graffato con il sub 2.
- mappale 2054 di mq.855
- area destinate a verde: al foglio 236, mappale 1945 sub 1 di mq.2822 e al Catasto fabbricati al foglio 236 particella 1945 ente urbano sulla quale è stata realizzata la vasca di laminazione;

per un totale di mq. 5581 di superficie catastale.

- per accedere alla vasca di laminazione da parte del Comune e dell'ente gestore del Servizio Idrico Integrato cui compete la manutenzione della stessa, dovrà essere costituita da parte dei rispettivi proprietari, servitù di passaggio pedonale e carraio sui mappali 1947-2188-2192-2190 del foglio 236;

Rilevato che:

- dal collaudo di cui sopra e dall'allegato in atti al PG.n.307322 del 06.12.2024 a firma del progettista incaricato, emerge che l'importo dei lavori eseguiti relativi alle opere di urbanizzazione, è pari a complessivi € 615,259.25, comprensivo del costo di realizzazione della rete gas che ammonta ad € 23.760,00;

Ritenuto dunque di:

- procedere all'acquisizione gratuita delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e all'asservimento all'uso pubblico di aree sulle quali insistono opere di urbanizzazione collaudate in data 06/12/2024 con atto P.G. n. 307322, in ottemperanza agli obblighi assunti dal soggetto attuatore IMMOBILIARE SAN MARCO S.R.L. e riportati nell'art.8 della convenzione urbanistica del 2018, integrati con le successive richieste emerse in sede di collaudo;
- di svincolare successivamente all'atto di acquisizione gratuita delle aree, le fidejussioni a suo tempo rilasciate da a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- di approvare la valorizzazione patrimoniale e contabile derivante dalla convenzione sopracitata che il servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare con mail del 18.12.2024 ha quantificato in € 6 al mq il valore delle aree sia quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria che quelle a verde pubblico per un totale complessivo di € 33.486,00 (5581 mq x € 6 al mq).
- di dare atto altresì, che con successiva determinazione del Dirigente del servizio Pianificazione, Programmazione e Controllo, si procederà a prendere atto della consistenza

delle reti gas realizzate nell'ambito del progetto planivolumetrico convenzionato e a patrimonializzarne il relativo costo di € € 23.760,00 (IVA compresa) sui pertinenti capitoli di

Bilancio;

Dato atto anche che:

- con determinazione dirigenziale del servizio Pianificazione, Programmazione e Controllo RUAD n. 1556 del 20/12/2023 è stata aggiornata la valorizzazione delle Reti del Gas, di Proprietà del Comune di Reggio Emilia al 31/12/2023.
- con deliberazione di Giunta Comunale ID 270 del 17.12.2024 è stato approvato lo schema del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali per il triennio 2025-2027" e in particolare l'allegato 2) che dovrà essere aggiornato in occasione della prima variazione di Bilancio;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/01/2025 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2025-2029;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;
- con Deliberazione n. 63 del 31/03/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, la Giunta Comunale ha provveduto ad approvare il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 e ad aggiornare il Piano Esecutivo di Gestione 2025, precedentemente approvato con G.C. 2025/12 del 30/01/2025, e successivi aggiornamenti;

Visto:

- il provvedimento del 31.01.2025 PG.n. 28555 con il quale il Sindaco ha attribuito l'incarico dirigenziale del servizio Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata all'arch. Elisa Iori, sino alla scadenza del proprio mandato, salvo revoca anticipata, ai sensi dell'art.13 del vigente regolamento sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Precisato che:

- la presente determinazione, a parere del responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, arch. Elisa Iori, necessita attualmente di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000, per le conseguenti operazioni contabili di accertamento e impegno che il presente atto comporta;

- sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

Visti infine:

- gli articoli 107-183-192 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- il decreto legislativo 23 giugno 2011 n.118;
- il D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. 15/2013;
- gli artt. 59 e 82 del vigente Statuto Comunale
- gli artt.14 -16 del vigente regolamento generale sul funzionamento degli uffici e dei servizi;
- il vigente regolamento di contabilità comunale;
- il vigente Regolamento dei contratti , parte II approvato con DCC ID.n. 110 del 29.10.2018;

DETERMINA

1) di prendere atto del verbale e certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria del progetto planivolumetrico convenzionato (ppc) relativo agli ambiti di delocalizzazione 87-88-89 Via San Marco, Loc., Canali , in atti al PG.n. 307322 del 06.12.2024, allegato al presente atto sotto la lettera A) quale parte integrante e sostanziale;

2) di approvare lo schema di convenzione, allegato al presente atto sotto la lettera B) quale parte integrante e sostanziale, finalizzato alla cessione gratuita di aree destinate ad opere di urbanizzazione e verde pubblico e costituzione di servitù di uso pubblico, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed i legali rappresentanti della società "IMMOBILIARE SAN MARCO S.R.L." a socio unico, con sede in Reggio nell'Emilia, viale Montegrappa 1, C.F., P.IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio nell'Emilia 02171380351, ed i proprietari dei terreni interessati dalle servitù di uso pubblico e/o dalle aree di cessione gratuita;

3) di accertare l'entrata di € 33.486,00, al Titolo 4.05.04.99.999_ codice del piano dei conti integrato del Bilancio 2025-2027, annualità 2025, al capitolo 9224/1del PEG 2025 denominato "POSTE FIGURATIVE PER ACQUISIZIONI IMMOBILIARI aree inerenti opere di urbanizzazione primaria nell'ambito dei PUA Vegg U.40009/2 ", codice prodotto-progetto 2025_PD_3818, centro di costo 0194.

4) di impegnare conseguentemente la spesa di € 33.486,00 =con imputazione alla Missione/ programma 10.05 , Titolo 2, codice del piano dei conti integrato 2.02.01.09.012 del Bilancio 2025-2027 annualità 2025 , al capitolo 40009/2 del PEG 2025 denominato "POSTE FIGURATIVE PER ACQUISIZIONI IMMOBILIARI AREE INERENTI OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA NELL' AMBITO DI PUA", codice prodotto-progetto

2025_PD_3818, centro di costo 0194;

5) di dare atto che le operazioni in oggetto sono a parità di valore, come meglio dettagliato in premessa, e pertanto di dare mandato al Servizio Finanziario di procedere alle conseguenti operazioni contabili con mandato e reversale per le poste figurative ai fini della corretta valorizzazione economico-patrimoniale, ad intervenuta stipula del contratto;

6) di disporre l'invio del presente atto al Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 183, 7° comma, del D. Lgs. 267/00, dando atto che si provvederà a richiedere l'emissione del mandato e reversale come da precedente punto 5)

7) di dare atto che successivamente alla stipula dell'atto di cessione gratuita, verrà svincolata la fideiussione rilasciata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

.

8) di trasmettere copia dell'atto notarile stipulato, completo degli estremi di repertorio/raccolta, registrazione e trascrizione, al Servizio Patrimonio e Logistica e al Servizio Infrastrutture Stradali e Reti nonché agli altri Servizi Comunali per i successivi adempimenti di competenza.

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