

Proponente: 66.B
Proposta: 2025/953
del 08/10/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1249
del 17/10/2025

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA
CESSIONE GRATUITA DI AREE DESTINATE AD OPERE DI
URBANIZZAZIONE E VERDE PUBBLICO NELL'AMBITO DEL PUA 6 –
STRALCIO FUNZIONALE N. 3 E RELATIVE OPERAZIONI CONTABILI.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

-con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia divenuti efficaci a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77 del 25/05/2011;

-con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato poi approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, il primo Piano Operativo Comunale - POC, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014, ed è stata altresì approvata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015 la prima variante al POC, pubblicata sul BURER n. 104 del 06/05/2015;

-con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 250 del 22/12/2015 è stato approvato il piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata denominato PUA 6 in località Mancasale ed il relativo schema di convenzione attuativa suddiviso in stralci funzionali (SF);

-in data 31/03/2016, con atto a ministero del notaio Antonio Caranci, (Rep. n. 46272, Racc. n. 15324), registrato a Reggio Emilia in data 05/04/2016, è stata stipulata la convenzione urbanistica del suddetto PUA, fra il Comune di Reggio Emilia ed i vari soggetti attuatori: società "CCFS IMMOBILIARE S.P.A.", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via ia Meuccio Ruini 74/d , contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 01592520363 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa e partita iva 04171050372, società "TRANSCOOP SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Danubio 2, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 01174150357 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N.165048 del R.E.A., Società "REGGIO EMILIA FIERE s.r.l.", Società in concordato preventivo ed in liquidazione, con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Filangeri 15, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 00976140350 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N. 154267 del R.E.A., Società "EN.GE.CO S.R.L.", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via C. Calvi di Coenzo 12, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 01432010351 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N. 185046 del R.E.A., Società "TRAPS S.R.L.", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Fanti 2, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 01446090357 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N.186207 del R.E.A., Società "IRONCASTINGS S.P.A.", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Napoli 12, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 02532350358 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N. 290103 del R.E.A.;

- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 79 del 23.5.2022 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio Emilia, successivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 91 dell'8.5.2023 entrato in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT n° 164 (parte seconda) del 21.6.2023

Dato atto che :

-all'art. 7 della convenzione veniva previsto che i soggetti attuatori si impegnassero a cedere al Comune, a titolo gratuito, con apposito atto notarile a loro cura e spese, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, le aree e le opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate come opere pubbliche di interesse generale alla tavola E9 del PUA, localizzate all'interno e/o all'esterno del comparto, e allora censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio n° 26 ai mappali n° 437, 434, 462, 465, 445, 457, 459, 469, 431 come da tipo di frazionamento n. 2015/135494 del 23/11/2015, e al foglio n° 49 mappali n° 520, 494, 503, 414, 507, 415, 418, 512, 514, 515 come da tipo di frazionamento n. 2015/136133 del 26/11/2015, per una totale di Mq. 28.777 come da dati di progetto del PUA, da frazionamento Mq. 28.796;

-che analogamente, il successivo articolo 8 prevedeva l'impegno alla cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (u2) identificate alla tavola E9 del PUA, ed allora censite al NCEU / CdF / NCT del Comune di Reggio Emilia al foglio n° 26 mappali n° 429, 263, 422, 436, 420, 433, 461, 464, 453, 281, 283, 456, 276, 277, 278, 442, 443 come da tipo di frazionamento n. 2015/135494 del 23/11/2015 e al foglio n° 49 mappali n° 24, 490, 493, 498, 505, 430 come da tipo di frazionamento n. 2015/136133 del 26/11/2015, per un totale di Mq. 52.445 come da dati di progetto del PUA e da frazionamento Mq. 52.429;

Dato atto inoltre che:

- l'art. 18 della convenzione contemplava che la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) del PUA, in considerazione della complessità delle opere previste all'interno e all'esterno del comparto, potesse avvenire in cinque stralci autonomi e funzionali, così come meglio specificato nell'elaborato E9 bis del PUA secondo la seguente programmazione: Stralcio funzionale (SF) 4, Stralcio Funzionale 1, Stralcio Funzionale 5, Stralcio Funzionale 3, Stralcio Funzionale 2 garantite dalle relative polizze assicurative fideiussorie;

- ad oggi è stato realizzato e collaudato lo stralcio funzionale SF4 e SF2 e sono state svincolate le polizze fideiussorie rilasciate a garanzia della realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) correlate a detti stralci;
- inoltre con atto a ministero dr. Antonio Caranci sono state cedute gratuita del 11.04.2018 (rep.48240, racc.16671) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria censite al foglio 26, mappale 469, mappali 478 e 459 nonché al foglio 49, mappali 507 e 414 sub 1; 494; 515, 503 e 418 sub 2 e quelle destinate a verde pubblico di cui al foglio 49, mappale 490, 480, 281, 283, 482, 276, 277, 278, 442, 443.

Rilevato che:

- come previsto dall'art. 18 della convenzione, riguardante l'attuazione degli stralci funzionali, in data 29.11.2021 è stata presentata da parte di CCFS IMMOBILIARE s.p.a., EN.GE.CO s.r.l., TRAPS s.r.l. e TRANSCOOP s.c. istanza di permesso di costruire in atti al P.G. n. 257585 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dello stralcio attuativo denominato SF3 nell'ambito del PUA6, nel tratto terminale di Via Sanzio a sud e Via Gramsci, titolo edilizio rilasciato poi in data 05/04/2022, essendo stato corrisposto il contributo di cui all'art. 22 pari al 3% dei costi per alta sorveglianza, cui ha fatto seguito una SCIA in variante finale in atti al P.G. n. 64880 del 11.03.2025, assentita nei termini di legge;
- in data 13/03/2025, con istanza assunta in atti al P.G. n. 67536, la Soc. CCFS IMMOBILIARE S.P.A. ha chiesto il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria relative allo stralcio funzionale SF3 funzionali alle unità di intervento UA2.3- UA1.3 attualmente ancora liberi da fabbricati;
- le opere di urbanizzazione primaria realizzate consistono in una viabilità a fondo cieco corredata da apposita segnaletica orizzontale e verticale, percorso pedonale e pista ciclo-pedonale e una parte a verde pubblico;
- tali opere di urbanizzazione sono state infatti dichiarate collaudate dal Servizio Infrastrutture Stradali e Reti come da verbale di collaudo in data 02.04.2025, acquisito al P.G. n. 90287/2025 e allegato alla presente determinazione sotto la lettera A), con il quale l'ing. Ursula Montanari, dirigente del servizio: "vista la documentazione presentata, l'esito dei sopralluoghi e quant'altro esposto nel verbale certifica collauda le opere di urbanizzazione primaria ed il verde pubblico relative allo stralcio SF3 del piano urbanistico di iniziativa privata denominato PUA 6 da realizzare in località Mancasale Via Napoli- Via Raffaello, di cui al permesso di costruire n.PG. 257585/2021 sono state eseguite in conformità con gli elaborati di progetto approvati, e le dichiara collaudabili per gli aspetti tecnico funzionali, come in effetti con il presente atto collauda le opere stesse per l'uso cui sono destinate".

Rilevato inoltre che:

- il Tecnico Responsabile UOC Ambito 2 geom. Patrizia Franceschini del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata in data 04.04.2025 ha precisato che: "In

data 02.04.2025 è stato emesso il certificato di collaudo delle opere di cui all'oggetto, in atti al n. 90287/25 del 03.04.2025; In riferimento all'art. 7 "CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)" della convenzione urbanistica inerente l'ambito in oggetto sottoscritta in data 31.03.2016, i Soggetti attuatori si sono impegnati a cedere al Comune le aree e le opere di urbanizzazione al servizio dell'insediamento, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fidejussione. In seguito al collaudo delle opere inerenti lo Stralcio Funzionale 4 i predetti Soggetti attuatori hanno pertanto ceduto gratuitamente al Comune, tra le altre, alcune aree sottese alle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito dello Stralcio Funzionale 3 da collaudarsi con il presente atto. A seguito dell'emissione del presente certificato di collaudo restano da cedere le aree sottese al prolungamento di Via Raffaello e relativi percorsi ad essa affiancati e l'ambito verde piantumato a salici posto in capo alla via citata. Tali aree sono identificate catastalmente come nel seguito:

Foglio 26: mappali 457 di mq. 1.225 e 477 di mq. 2.428, destinati a sede stradale, percorsi pedonali e ciclabili con relative aiuole d'arredo verde;
Foglio 26: mappale 483 di mq. 1.831, destinato a verde pubblico.
La superficie catastale complessiva derivante dalla somma dei tre mappali di cui sopra risulta di mq. 5.484.

In riferimento all'art. 23 "GARANZIE FINANZIARIE" della convenzione urbanistica inerente l'ambito in oggetto sottoscritta in data 31.03.2016, i Soggetti attuatori hanno prestato, tra le altre, una garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria n. 2352579 emessa in data 23.05.2023 da "Coface – Compagnie Francaise d'Assurance pour le Commerce Exterieur s.a." per l'importo di € 376.668,66 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti lo stralcio SF3 del PUA 6.

E' stata autorizzata col collaudo la riduzione della garanzia fidejussoria presentata dal soggetto attuatore con polizza n. 2352579 emessa in data 23.05.2023 da "Coface – Compagnie Francaise d'Assurance pour le Commerce Exterieur s.a." per l'importo di € 376.668,66 riducendola all'importo di € 60.898,97, corrispondente al costo preventivato per l'esecuzione e la manutenzione delle opere a verde, a garanzia della corretta gestione di tali opere, il cui svincolo totale resterà subordinato alla presa in carico delle stesse e pertanto avverrà, previa verifica del buon assetto delle aiuole, dell'attecchimento delle alberature messe a dimora e del loro buon stato di salute, alla scadenza del biennio successivo alla dichiarazione di ultimazione delle opere di cui sopra e pertanto dopo il 10 marzo 2027.

Si rammenta che ai sensi dell'art. 21 SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE DEL VERDE PUBBLICO della citata Convenzione Urbanistica stipulata in data 31.03.2016, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sul verde pubblico resterà a carico dei

soggetti attuatori fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune, con obbligo di effettuare almeno cinque sfalci nell'anno solare e di sostituire tutte le essenze ammalorate.

Dato atto che :

- sono state acquisite in data le visure catastali delle aree oggetto di cessione gratuita sulle quali sono state realizzate le opere di Urbanizzazione primaria che devono essere cedute gratuitamente al Comune e che risultano così censite al N.C.T. come rappresentate dall'estratto di mappa catastale al foglio 26: mappali 457 di mq .1225, mapp. 477 di mq. 2428 , di proprietà CCFS EN.GE.CO e TRAPS, nonché le aree destinate a verde pubblico di cui al foglio 26 mappale 483 di proprietà CCFS IMMOBILIARE s.p.a, EN.GE.CO s.r.l. e TRAPS s.r.l.di mq. 1831.

Ritenuto dunque di

- procedere all'acquisizione gratuita delle suddette aree per un totale di mq.5484 costituenti il sedime della strada , marciapiedi e relative opere nonché un'area a verde pubblico così come collaudate in data 02.04.2025 con atto P.G. n. 90287, in ottemperanza alle prescrizioni di cui agli articoli 8 e 9 della convenzione urbanistica attuativa del piano, da parte degli attuali soggetto attuatori del PUA6, legittimi proprietari delle suddette aree e rappresentate nell' allegato C) _planimetria catastale, alla presente convenzione;

- di approvare la valorizzazione patrimoniale e contabile derivante dalla convenzione sopracitata per un importo complessivo di € 32.904,00= (6euro/mq x mq.5484 corrispondente alla superficie catastale delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico) come da mail del servizio Patrimonio e Logistica del 18.12.2024 che ha quantificato in € 6 al mq il valore delle aree sia quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria che quelle a verde pubblico

- di aggiornare, in sede di approvazione del Bilancio 2026/2028 la correlata deliberazione di Giunta Comunale di approvazione dello schema del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali per il triennio 2026-2028" come detto in narrativa;

Precisato che:

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

Atteso che:

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

Visti infine :

- gli articoli 107,151 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- il decreto legislativo 23 giugno 2011 n.118;
- gli artt. 59 e 82 del vigente Statuto Comunale
- il vigente regolamento di contabilità del Comune;
- gli artt. 13-14 -16 del vigente regolamento Generale sul funzionamento degli uffici e dei servizi;

DETERMINA

- 1)** di prendere atto del verbale di collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione correlate allo stralcio funzionale denominato SF3 del piano urbanistico attuativo denominato PUA 6 in località Mancasale, a firma dell'ing. Ursula Montanari, dirigente del servizio Infrastrutture Stradali e reti in atti al PG.n. 90287/2025 , allegato al presente provvedimento sotto la lett. A);
- 2)** di approvare lo schema di convenzione, allegato al presente atto sotto la lett. B) quale parte integrante e sostanziale, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e i legali rappresentanti delle seguenti società soggetti attuatori del PUA 6 e nella fattispecie dello stralcio funzionale SF3: CCFS IMMOBILIARE s.p.a., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Meuccio Ruini 74/d , contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia dal N. 01592520363 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa e partita iva 04171050372 , EN.GE.CO s.r.l., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via C. Calvi di Coenzo 12, CF: n. 01432010351, TRAPS s.r.l., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Fanti 2, C.F. n. 01446090357, finalizzato alla cessione gratuita di aree destinate ad opere di urbanizzazione e verde pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia come da planimetria di cui all'allegato C) alla presente determinazione;
- 3)** di accertare l'entrata di € 32.904,00 con imputazione al Titolo 4.05.04.99.999_ codice del piano dei conti integrato del Bilancio 2025-2027, annualità 2025, al capitolo 9224/1 del PEG 2025 denominato "POSTE FIGURATIVE PER ACQUISIZIONI IMMOBILIARI aree inerenti opere di urbanizzazione primaria nell'ambito dei PUA Vegg U.40009/2", codice prodotto-progetto 2025_PD_3818, centro di costo 0194;
- 4)** di impegnare la spesa di € 32.904,00 = 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 e pertanto di dare mandato al Servizio Finanziario di procedere alle conseguenti operazioni contabili con mandato e

reversale per le poste figurative ai fini della corretta valorizzazione economico-patrimoniale, ad intervenuta stipula del contratto;

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

7) di aggiornare, in sede di approvazione del Bilancio 2026/2028 la correlata deliberazione di Giunta Comunale di approvazione dello schema del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali per il triennio 2026-2028" come detto in narrativa;

8) di ridurre l'importo della polizza assicurativa n. 2352579 rilasciata da COFACE S.p.a da € 376.668,66 ad € 60.898,97= fino ad avvenuto attecchimento delle piante e del verde ovvero dopo il 10.03.2027.

9) si attesta che non sussistono situazioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6 bis della L.241/90 in capo al dirigente firmatario.