

Proponente: 58.A
Proposta: 2025/1859
del 31/10/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 2006
del 31/10/2025

U.D.P. STAZIONE E CITTÀ STORICA

Dirigente: MANZINI CEINAR Arch. Irene

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN ZONA STAZIONE (VIA TURRI N. 49) DA DARSÌ IN CONCESSIONE AI FINI DELLO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO DEL PIANO DI SVILUPPO STRATEGICO DEL QUARTIERE STAZIONE DI REGGIO EMILIA 2025/2029 A CASA D'ALTRI - ASSOCIAZIONE CULTURALE E SPORTIVA DILETTANTISTICA.

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN ZONA STAZIONE (VIA TURRI N. 49) DA DARSÌ IN CONCESSIONE AI FINI DELLO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO DEL PIANO DI SVILUPPO STRATEGICO DEL QUARTIERE STAZIONE DI REGGIO EMILIA 2025/2029 A CASA D'ALTRI - ASSOCIAZIONE CULTURALE E SPORTIVA DILETTANTISTICA.

LA DIRIGENTE

Premesso

- che 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;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 23/01/2025 e con successiva determinazione dirigenziale R.U.A.D. n. 152 del 29/01/2025, è stata approvata la nuova Struttura organizzativa dell'Ente;
- che con deliberazione 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, commi 1 e 2;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 31/03/2025, la Giunta Comunale ha provveduto ad approvare il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/27 e ad aggiornare il Piano Esecutivo di Gestione 2025;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 133 del 26/06/2025 si è provveduto ad approvare il 1^a aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione 2025 e Piano Integrato Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 alle sezioni 2.2 "Performance" e 2.3 "Anticorruzione";
- che con Provvedimento P.G. n. 35015 del 10/02/2025 il Sindaco ha provveduto, ai sensi dell'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, all'attribuzione all'Arch. Irene Manzini Ceinar di funzioni dirigenziali afferenti all'U.D.P. Stazione e Città Storica, con le attribuzioni ivi indicate, a decorrere dal 10/02/2025 e fino alla scadenza del contratto individuale di lavoro, salvo revoca anticipata, ai sensi del già citato art. 13 e comunque non oltre il termine del mandato;

Dato atto che ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 il R.U.P. - Responsabile Unico di Progetto è individuato nella persona l'Arch. Irene Manzini Ceinar, Dirigente dell'U.D.P. Stazione e Città Storica e che la suddetta è anche Responsabile del Procedimento per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione (artt. 4, 5, 6, L. 241/90);

Richiamati integralmente quale parte integrante della presente determinazione il provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 1298 del 28/09/2017;

Richiamata inoltre la deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 227 del 28/10/2025 con la quale è stato dato mandato alla Dirigente dell'U.D.P. Stazione e Città Storica, Arch. Irene Manzini Ceinar, a:

- mettere in atto tutte le azioni necessarie per lo sviluppo del Piano di Sviluppo Strategico del Quartiere Stazione, in particolare per la costruzione di un sistema/processo di governance interna (nell'ambito degli uffici dell'Amministrazione comunale) ed esterna;
- coordinare gli attori territoriali (istituzionali e non, pubblici e privati) in grado di gestire le fasi di progettazione previste;
- presidiare e coordinare gli aspetti attuativi/gestionali per la concreta realizzazione delle azioni che costituiscono l'ossatura del Piano;

Premesso

- che tra gli impegni programmatici dell'attuale Amministrazione Comunale - come riporta il programma di Mandato del Sindaco Marco Massari approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione ID n. 79 del 10/07/2024 - si rileva quale indirizzo strategico di mandato la trasformazione del Quartiere Stazione in un luogo vivo, sicuro e accogliente, capace di generare opportunità e innovazione, migliorando l'accesso ai servizi, valorizzando l'identità multiculturale del quartiere come sfida per l'intera comunità, e di proporsi come esempio di rigenerazione urbana orientata all'equità, all'inclusione e alla qualità della vita;

- che tale impegno programmatico trova piena corrispondenza negli strumenti di pianificazione strategico-operativa dell'Amministrazione comunale, in particolare nell'ambito dell'Indirizzo Strategico 5 – Sostenibilità dei Microcosmi del DUP 2025/2027;

Considerato che per mettere a valore il potenziale del Quartiere Stazione si deve agire secondo logiche e approcci di natura strategica: visione di sistema, trasversalità, interrelazione, dimensione temporale di medio lungo periodo, innovazione di processo, governance pubblico-privato, focalizzazione sui risultati e gli impatti, monitoraggio e correzione in divenire delle azioni;

Dato atto che con la costituzione della nuova Giunta comunale e la ridefinizione della struttura organizzativa, l'Amministrazione ha dato seguito all'impegno preso in campagna elettorale di istituire un chiaro e indiscusso punto di operatività tecnica, affidata all'Unità di Progetto Stazione e Città Storica, cui è demandata la gestione delle politiche e delle azioni finalizzate alla valorizzazione del Quartiere Stazione e del centro cittadino;

Dato inoltre atto

- che sulla base delle linee di mandato del Sindaco Marco Massari si è ritenuto necessaria la redazione di un Piano di Sviluppo Strategico del Quartiere Stazione di Reggio Emilia al fine di individuare strategie, obiettivi e progetti per un quartiere basato su un modello di welfare interculturale per valorizzare la propria identità plurale come risorsa distintiva e motore di innovazione sociale, dinamismo sociale ed economico;
- che il nuovo Piano di Sviluppo Strategico, in qualità di piano-processo, dovrà fungere da quadro di riferimento strategico-operativo e da strumento di processo per la realizzazione di progetti partecipati e condivisi di co-progettazione per la valorizzazione del Quartiere Stazione nell'ambito di una più generale e strutturata strategia di sviluppo urbano sostenibile della Città nel quale il quartiere, in sinergia con le sue aree limitrofe – il Centro Storico e l'area del Tecnopolo Reggiane - dovrà giocare un ruolo attivo e prioritario;

Valutato e condiviso

- che gli esiti e gli apprendimenti maturati nell'ambito del *Patto di Stazione IN 2024/2025* rendono opportuno dare continuità all'approccio coordinato e integrato già sperimentato, valorizzando competenze in grado di leggere e interpretare la complessità e la multidimensionalità del valore pubblico espresso dal quartiere e di intervenire con modalità sinergiche e condivise;
- che il percorso avviato con la progettazione di *ATUSS RE-2030 – Agenda di Trasformazione Urbana per lo Sviluppo Sostenibile di Reggio Emilia*, finanziato dalla Regione Emilia-Romagna attraverso risorse derivanti da fondi europei ed in particolare con riferimento al *Progetto 9 – Potenziamento della qualità urbana del quartiere Santa Croce: riuso dei capannoni industriali dell'ex Mangimificio Caffarri di via Gioia 8*, finalizzato alla promozione di progettualità per l'inclusione sociale, la fruizione universale e la valorizzazione del capitale umano, ha posto le basi per sviluppare una riflessione sistemica sulla relazione tra l'area della Stazione Nord (Viale Ramazzini) e quella della Stazione Sud, favorendo la messa in rete delle progettualità rivolte a persone fragili, vulnerabili, con disabilità o in condizioni di specifico svantaggio;
- che pertanto, in termini geografici, l'ambito comunemente denominato "Quartiere Stazione" è da intendersi in senso più ampio rispetto alla sola area compresa tra l'asse ferroviario e la via Emilia; tale denominazione fa riferimento, infatti, all'area che si estende dal Quartiere Santa Croce fino all'asse della Via Emilia, comprendendo anche il comparto di Viale Ramazzini situato a nord della linea ferroviaria; in tale cornice, il quartiere non può essere considerato come un contesto isolato: la sua evoluzione è strettamente connessa al Centro Storico e all'area del Parco Innovazione (ex Officine Meccaniche Reggiane), in un potenziale sistema urbano integrato, capace di operare in sinergia per promuovere una strategia coordinata di crescita e trasformazione;

Rilevato

- che il Piano di Sviluppo Strategico del Quartiere Stazione si articola, in sintesi, in quattro sezioni:
 1. la crisi e i bisogni (il perché), nella quale trova sintesi un'analisi sui bisogni da soddisfare, sulle criticità da rimuovere e sulle leve di successo;
 2. il contesto di riferimento (il dove), nella quale trova sintesi una ricostruzione storica del quartiere e l'attuale composizione socio-demografica definita dal lavoro del *Patto di Stazione IN 2024/2025*, che include il target di riferimento e il bacino d'utenza;
 3. lo scenario di sviluppo strategico (il cosa e il come) nel quale emergono le linee strategiche, gli obiettivi e le azioni strutturali specifiche e puntuali finalizzate al loro conseguimento;
 4. i metodi e gli strumenti (con chi/come e quando) nel quale viene descritto il percorso di sviluppo del piano, viene delineata una prima traccia del processo di partecipazione, la

governance sia interna che esterna e la valutazione d'impatto, e vengono, infine, individuate le tipologie di risorse necessarie;

- che il Piano di Sviluppo Strategico del quartiere stazione si articola in 3 sfide principali che definiscono 8 OBIETTIVI PRIORITARI e 3 OBIETTIVI TRASVERSALI a cui corrispondono 26 AZIONI in particolare:

- OBIETTIVI STRATEGICI

- OB.1. Un quartiere più VIVIBILE_ più SICURO, più PRESIDATO, più CURATO
- OB.2. Un quartiere più CURATO_ più PULITO, più BELLO, più FUNZIONALE
- OB.3. Un quartiere PLURALE_ riconoscere e valorizzare la diversità culturale come dimensione strutturale del benessere di chi vive e lavora nel quartiere
- OB.4. Un quartiere che CURA e ACCOGLIE_ più servizi, più presa in carico, maggiore attenzione a intercettare le persone prima
- OB.7. Un quartiere ANIMATO che EDUCA_ più offerta educativa e formativa, più attivazione culturale

- OBIETTIVI TRASVERSALI

- OB.A. INTEGRARE WELFARE CULTURARE E POLITICHE DI INCLUSIONE_ cultura come strumento di cura, appartenenza, empowerment
- OB.B. ORIENTARE LE RISORSE PUBBLICHE IN MODO MISSION-DRIVEN_ Usare strumenti non solo per interventi infrastrutturali, ma per missioni trasformative
- OB.C. ATTIVARE INNOVAZIONI DAL BASSO_ Sostenere pratiche comunitarie, interculturali e partecipative che rompono le disuguaglianze strutturali e che nascono dalle risorse già presenti nel quartiere;

- GOVERNANCE

Il Piano di Sviluppo Strategico definisce una governance interna trasversale alle tre aree tecniche dell'Amministrazione, e una governance esterna, da configurarsi attraverso un percorso partecipato che vede una prima fase di co-programmazione e una seconda fase di co-progettazione a seguito di un avviso pubblico.

- STRUMENTI

Il Piano di Sviluppo Strategico definisce due principali strumenti di lavoro:

1. il percorso partecipato definito in un percorso metodologico strutturato in 2 fasi:

- la prima fase è quella di co-programmazione del Piano: la condivisione e concertazione dei contenuti del documento di programmazione elaborato nel 2025 derivante
 - dal lavoro del *Patto di Stazione IN 2024/2025*;
 - dal Patto d'Ambito della Consulta;
 - dalla ricognizione tecnica delle progettazioni e analisi del contesto allo stato attuale, sulla base delle linee programmatiche di mandato; questa fase ha come obiettivo la validazione congiunta della strategia quale pre-condizione per l'avvio della co-progettazione su diversi livelli: a livello istituzionale, a livello cittadino, nelle Consulte E, H e del Centro Storico; e a livello settoriale, in appositi Gruppi di Progetto con i principali stakeholder;
 - la seconda fase è quella di co-progettazione del Piano: le azioni vengono attuate direttamente dall'Amministrazione comunale, come nel caso delle opere pubbliche, degli strumenti di pianificazione e dei regolamenti oppure possono essere realizzate in partenariato pubblico-privato con gli stakeholder, come ad esempio per eventi, attività di gestione e animazione di parchi, spazi e immobili pubblici;
2. la valutazione di impatto delle politiche, per la quale gli esiti d'impatto non si limitano alla misurazione di output, ma riguardano trasformazioni strutturali e durature nei sistemi sociali, culturali, istituzionali e spaziali del quartiere.

Dato atto

- che il Quartiere Stazione di Reggio Emilia si configura come un'area ricca di risorse in termini di spazi e associazionismo, la presenza di alcuni presidi di comunità dedicati alla cultura, alla socialità, all'educazione e all'innovazione testimonia un tessuto urbano vivace e in trasformazione, prevalentemente dal basso; inoltre, questi spazi sono capaci di rafforzare la coesione sociale, sostenere la partecipazione attiva e valorizzare le risorse multiculturali del territorio, nonché operanti un ruolo di sicurezza ingrata sul territorio;
- che tra gli spazi a vocazione socio-educativa e culturale, in via Turri n. 49 ha sede il centro culturale Binario49 che rappresenta un punto di riferimento per il quartiere, in termini di eventi culturali, laboratori e attività partecipative con i ragazzi del quartiere; l'Ente del Terzo settore

gestore dello spazio dal 2017 è Casa d'Altri, che fa da capofila a una cordata più ampia di soggetti che include Avvocato di Strada, Libera, Non Da Sola e Pari Opportunità;

- che Binario49 nel periodo 2021/2025 ha ospitato circa 80 eventi culturali, il doposcuola di quartiere T-Lab due pomeriggi a settimana, lo Sportello Avvocato di Strada, la collaborazione con attività Pari Opportunità e Non Da Sola, collaborazioni educative con lo Spazio Raga, Cooperativa Accento e Officina Educativa, uno sportello psicologico e l'organizzazione di 1-2 esposizioni artistiche ogni anno;
- che in passato è stata approvata la concessione del suddetto spazio (immobile di proprietà comunale) a Casa d'Altri, finalizzato allo sviluppo di attività di natura sociale in un ambito urbano;

Dato atto che si rende ora necessario prorogare le suddetta concessione all'Associazione Casa d'Altri fino al 30/06/2026 per permettere lo svolgimento di attività così come descritte nell'allegata bozza di concessione;

Considerato che il Piano di Sviluppo Strategico in quanto processo trasversale di indirizzo strategico ha e dovrà avere tra i suoi obiettivi principali il dialogo sinergico con gli altri dispositivi di pianificazione e regolamentazione territoriale e amministrativa, configurandosi come strumento di indirizzo strategico propedeutico e complementare alla loro redazione e attuazione;

Richiamati

- l'art. 42, comma 2, lett.l) del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- il Titolo II "Concessioni, locazioni" della parte seconda del "Regolamento comunale per la disciplina dei contratti";

Rilevato che saranno assicurati gli adempimenti in materia di trasparenza, pubblicità legale e comunicazione previsti dalla L. 190/2012, dal D.Lgs. 33/2013, dalle Delibere ed altre disposizioni di ANAC, nonché dai vigenti Regolamenti comunali che dispongano previsioni in materia;

Visto il D.Lgs. 165/2001 e con particolare riguardo l'articolo 4, comma 2, secondo cui *"Ai dirigenti spetta l'adozione degli atti e provvedimenti amministrativi, compresi tutti gli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, nonché la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa mediante autonomi poteri di spesa di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo. Essi sono responsabili in via esclusiva dell'attività amministrativa, della gestione e dei relativi risultati."*;

Attesa la competenza della Dirigente dell'U.d.P. Stazione e Città Storica, Arch. Irene Manzini Ceinar, all'adozione della presente determinazione dirigenziale ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e del vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Evidenziato il pieno rispetto, in fase istruttoria e di predisposizione della presente determinazione dirigenziale e della relativa documentazione, delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e l'insussistenza, anche potenziale, di conflitto di interesse in capo al Responsabile del Procedimento ed agli altri partecipanti al procedimento, nonché in relazione ai destinatari finali dello stesso;

Evidenziato inoltre

- che sulla presente determinazione dirigenziale si esprime, con la sottoscrizione della stessa, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa svolta, così come prescritto dall'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;
- che, il controllo di regolarità amministrativa sarà assicurato anche in fase successiva, sulla base di quanto disposto dalla vigente normativa e dal vigente Regolamento dei controlli interni del Comune di Reggio Emilia;

Visti

- la L. 241/1990 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 165/2001 e s.m.i.;
- la L. 136/2010 e s.m.i.;
- il D.L. 95/2012 (convertito dalla L. 135/2012) e s.m.i.;
- la L. 190/2012 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;

- il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità;
- il vigente Regolamento dei controlli interni del Comune di Reggio Emilia;
- il vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti;
- il vigente Regolamento per lo svolgimento del procedimento amministrativo;
- il vigente Piano per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità del Comune di Reggio Emilia;

DETERMINA

- di **approvare** la proroga della concessione per l'uso temporaneo dell'immobile di proprietà comunale sito in via Turri, n. 49 (Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Fg. 137, Mapp. 150, Sub. 128, Cat. C/1, Cl. 10 e al Fg.137, Mapp. 150, Sub. 127, Cat. C/1, Cl. 10) a Casa d'Altri - Associazione culturale e sportiva dilettantistica, con sede in Reggio Emilia in Via Monari n. 13 (Codice Fiscale e Partita Iva 91173710350);
- di **approvare** lo schema di concessione (Allegato A) che verrà utilizzato per disciplinare la concessione di cui sopra;
- di **dare atto** che la concessione più sopra indicata avrà validità dalla data della sottoscrizione fino al 30/06/2026, dando atto che alla scadenza in nessun caso e per nessun motivo, la stessa potrà considerarsi rinnovata tacitamente;
- di **dare atto** che la concessione potrà eventualmente essere rinnovata, previa valutazione in merito all'opportunità del rinnovo stesso in base alle effettive esigenze e condizioni della situazione in cui si opera, previa espressione di specifica volontà delle parti a procedere in tal senso, presentazione di integrazione delle dettaglio delle nuove attività da svolgersi da parte del soggetto intestatario della concessione degli spazi e adozione di apposito atto dirigenziale;
- di **dare atto** che non vi sono condizioni ostative di cui all'art. 4, comma 6, del D.L. n. 95/2012, convertito con modificazioni, nella L. n. 135/2012;
- di **dare atto** che le attività e gli interventi di interesse pubblico che verranno svolti negli spazi oggetto della concessione saranno attuate (a seguito di affidamento da attuarsi con successiva determinazione dirigenziale) nel rispetto di patti e condizioni indicati nello schema di concessione più sopra indicato e che verranno richiamati nel contratto di servizio, alla cui sottoscrizione si provvederà a seguito dell'esecutività della successiva determinazione;
- di **dare atto** che il beneficio economico annuo di cui al valore dell'immobile verrà quantificato dal Servizio Patrimonio e Logistica e sarà oggetto di successiva determinazione dirigenziale che accerterà e impegnerà il suddetto importo negli appositi Capitoli di entrata ed uscita di cui al Bilancio 2025/2027;
- di **dare atto** che saranno assicurati gli adempimenti in materia di trasparenza, pubblicità legale e comunicazione previsti dalla L. 190/2012, dal D.Lgs. 33/2013, dalle Delibere ed altre disposizioni di ANAC, nonché dai vigenti Regolamenti comunali che dispongano previsioni in materia;
- di **dare atto**
 - che sulla presente determinazione dirigenziale si esprime, con la sottoscrizione della stessa, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa svolta ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000;
 - che, il controllo di regolarità amministrativa sarà assicurato anche in fase successiva, sulla base di quanto disposto dalla vigente normativa e dal vigente Regolamento dei controlli interni del Comune di Reggio Emilia;
- di **attestare** il pieno rispetto, in fase istruttoria e di predisposizione della presente determinazione dirigenziale e della relativa documentazione, delle disposizioni contenute nel Codice di

comportamento dei dipendenti pubblici e l'insussistenza, anche potenziale, di conflitto di interesse in capo al R.U.P. - Responsabile Unico del Procedimento ed agli altri partecipanti al procedimento, nonché in relazione ai destinatari finali dello stesso;

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

La Dirigente dell'U.D.P. Stazione e Città Storica
Arch. Irene Manzini Ceinar