

Proponente: 66.B
Proposta: 2025/1020

del 27/10/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1361

del 07/11/2025

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA
CESSIONE GRATUITA DI AREA DESTINATA A PISTA
CICLOPEDONALE PREVISTA DAL PUG CORRELATA AL
PERMESSO DI COSTRUIRE PG.N. 301051/ 2024 RIGUARDANTE UN
NUOVO INSEDIAMENTO RICETTIVO IN VIA MONTE PRAMPA.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- 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.
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 92 del 08.05.2023 è stato approvato il Regolamento Edilizio;

Dato atto che:

- in data 28/11/2024 è stato presentato da parte del sig, un permesso di costruire (PdC) in atti al PG.n. 301051 per la ristrutturazione edilizia e ampliamento con cambio di destinazione d'uso da abitativo a ricettivo di un fabbricato residenziale posto in Via Prampa n.10, su area distinta al catasto fabbricati al foglio 169 mappale 77 sub. 3- 4-5, mappale 78 sub.2 - 3- 4 e relativa area di pertinenza distinta al Catasto Terreni al foglio 169 mappali 77- 78- 79;
- in data 20.03.2025 con PG.n. 79778 è stato chiesto il cambio di intestazione del suddetto titolo edilizio a favore della società SOBERT srl, con sede in Reggio Emilia Via Guasco 31, P.IVA: 03080260353;
- l'area su cui insiste il complesso edilizio oggetto di ristrutturazione è classificata dalle Norme di attuazione del vigente PUG SQ_D1 come *Tessuto urbano a densità medio-bassa_A3-A4* (Art. 10.2) e in particolare alla Tav. SQ_D2.2 Quadrante Sud – come tessuto A4, *Tessuto con aree a verde privato di particolare pregio* (Art.10.2.1). (vedi Tav.0- Inquadramento territoriale e normativo);
- il complesso oggetto di intervento edilizio è costituito da un fabbricato con 2 unità immobiliari residenziali ed un fabbricato attualmente destinato ad autorimessa e locali di servizio alla residenza. L'accesso principale attuale si trova lungo il confine sud, lungo uno stradello di accesso laterale a fondo cieco, comune ai frontisti. Le previsioni del PUG confermano la prosecuzione di tale stradello fino ad incrociare Via Caboto. Gli uffici preposti hanno approvato la previsione di una pista ciclabile della lunghezza di circa m. 35 e di circa m.2,5 di larghezza che insiste sul margine sud della proprietà, con fascia verde sul lato nord nel rispetto delle alberature presenti e in particolare di una grande quercia per una larghezza complessiva di circa m.4,5;

- il soggetto attuatore ha richiesto che l'esecuzione del tratto di pista ciclopedonale da realizzarsi sull'area sopra detta ed il relativo impianto di illuminazione avvenga a scomputo del contributo di costruzione (U1 e U2) dovuto ai sensi dell'art. 29 della L.R.15/2013 e s.m., come da richiesta contenuta nella documentazione integrativa inviata con pec PG.n. 106640 del 22.04.2025 e il cui costo era pari a € 26.271,28 (IVA, oneri per la sicurezza e spese di progettazione esclusi come da CME allegato) ;

Considerato che:

- come anche confermato dal tecnico istruttore UOC Attività edilizia ambito 2 nel proprio parere del 14.07.2025, il contributo di costruzione complessivamente dovuto ai sensi dell'art.29 L.R.15/2013 per il rilascio del PdC agli atti PG.n. 301051/2024 e derivante dal calcolo redatto dalla progettista incaricata dalla proprietà ed allegato al PdC, con pec PG n.182548 del 11/07/2025, ammonta a complessivi € 26.255,46 di cui € 9.996,16 per oneri di urbanizzazione primaria, € 12.934,44 per oneri di urbanizzazione secondaria (pari a € 22.930,60), € 3.324,86 di Costo di costruzione oltre ad € 31.389,60 per la monetizzazione dei parcheggi di tipo p2 dovendo monetizzare mq 190,24 x 165 €/mq =;

- ai sensi dell'art.6.1.2 dell'allegato 2 alla Deliberazione del Consiglio Comunale ID. 81 del 24.05.2022 e della DAL n. 186/2018: *"Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S). "e ancora 6.1.3. : "Qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S. La quota sul costo di costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scomputo", 6.1.4. Qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo."*

Considerato tuttavia che:

- allo stato attuale, in assenza di un regolamento comunale che disciplini le modalità e le casistiche dello scomputo del contributo di costruzione a fronte della realizzazione diretta di opere pubbliche o di pubblica utilità, ci si è confrontati con il Segretario Generale dello scrivente Comune il quale, nelle more dell'approvazione del regolamento ha indirizzato il Dirigente competente ad approvare con determinazione dirigenziale e previa valutazione dell'interesse pubblico, solo gli scomputi parziali fermo restando il requisito obbligatorio della cessione gratuita dell'area e la realizzazione dell'opera;

- con pec PG.n. 249802 del 17/10/2025 si è dunque informata la SOBERT di tale circostanza sopravvenuta e la società di rimando, con pec PG.n. 251490 del 20.10.2025, ha risposto di rinunciare allo scomputo complessivo del contributo di costruzione rendendosi disponibile solamente a cedere gratuitamente l'area per l'infrastruttura ciclopedonale che era stata all'uopo frazionata con tipo di frazionamento n. 2025/RE0094533 approvato il 08/09/2025 individuata al foglio 169 mappale 321 di mq 125.

Valutato che:

- al fine di potenziare e riqualificare le infrastrutture e le dotazioni della città pubblica come previsto dal PUG, sia opportuno procedersi all'approvazione di uno schema di convenzione per la cessione gratuita dell'area di sedime della infrastruttura ciclopedonale prevista dal PUG ritenendo che quanto meno l'acquisizione dell'area come sopra destinata concorra alla valorizzazione del sistema urbano della mobilità ciclabile;

- la SOBERT srl dovrà dunque corrispondere interamente per il rilascio del permesso di costruire PG.n. 301051/2024, il contributo di costruzione come determinato dal tecnico istruttore in data 14.07.2025 con parere agli atti;

Dato atto infine che:

- in merito alla documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e s.m., in data 03.05.2022 è stata richiesta informativa antimafia aggiornata (prot.BDNA REUTG_Ingresso_0026111_20250417_INF);

- con lettera PG.n. 0254990 del 24/10/2025 si è proceduto ad inviare al servizio Patrimonio e Logistica l'individuazione delle operazioni immobiliari di competenza urbanistica da allegare alla delibera di Giunta comunale di approvazione del Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2026-2028 nella quale è specificata anche l'operazione immobiliare di cui al presente atto al fine di aggiornare il suddetto Piano;

Ritenuto dunque di:

- procedere all'acquisizione gratuita della suddetta aree per un totale di mq. 125 costituenti il sedime della infrastruttura ciclopedonale, al fine del rilascio del PdC agli atti PG.n. 301051/2024 per ripsettare la tempistica di rilascio prevista dall'art. 18 della L.R..n.15/2013;

- di approvare la valorizzazione patrimoniale e contabile derivante dalla convenzione sopracitata per un importo complessivo di € 750 = (6euro/mq x mq.125 corrispondente alla superficie catastale delle aree) 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.

Viste :

- la 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;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati;
- la 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.;
- la delibera di Giunta Comunale n.63 del 31/3/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC 12 del 30/1/2025 e successivi aggiornamenti;
- la deliberazione di Consiglio Comunale CC 2025/165 del 21/07/2025 è approvata la "VARIAZIONE DI ASSESTAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2025-2027 E RELATIVI ALLEGATI" - VERIFICA DEGLI EQUILIBRI DI BILANCIO AI SENSI DELL'ART. 193 D. LGS 267/2000;

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;
 - in relazione al contenuto del presente provvedimento, sono state attuate in via preventiva le misure previste dall'aggiornamento PTPC 2021-2023 del Comune di Reggio Emilia, approvato con deliberazione di Giunta ID. n. 52 del 25.3. 2021.
- Visti gli elaborati allegati al PDC PG.n. 301051/2024 così' come integrati con i PG.n. 106640/2025 e PG.n. . 182548/2025;

Visti:

- il D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
 - la L.R. n. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
 - il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., e le linee guida ANAC;
 - l'art. 59 del vigente Statuto Comunale;
 - gli art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
 - il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.
- Richiamato l'atto P.G. n. 28555 del 31.01.2025, con il quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento degli incarichi dirigenziali, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai

sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata;

DETERMINA

1) di approvare, per le motivazioni descritte in premessa e che si intendono qui integralmente richiamate, l'allegato schema di convenzione (all.A), quale parte integrante dell'atto, relativo al permesso di costruire convenzionato (PDCC) PG.n.301051 del 28/11/2024 per la cessione gratuita dell'area destinata dal PUG a infrastruttura ciclopedonale posta a sud del lotto di intervento, da approvarsi tra il legale rappresentante del Comune ed il legale rappresentante della società SOBERT srl, con sede in Reggio Emilia Via Guasco n.31/00 SOBERT srl, P.IVA: 03080260353;;

2) di accertare l'entrata di € 750,00 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;

3) di impegnare la spesa di € 750,00 = 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;

4) 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;

5) 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;

6) di dare atto che, in sede di stipula della convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, potranno essere inserite nell'atto tutte le eventuali indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire al meglio

ed in ogni aspetto il negozio stesso, con facoltà di provvedere altresì, al fine di addivenire ad una più completa ed esatta indicazione delle aree, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, nella individuazione e denominazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento;

7) di trasmettere copia dell'atto notarile stipulato, completo degli estremi di repertorio/raccolta, registrazione e trascrizione, ai servizi interni del Comune per successivi adempimenti di competenza ed in particolare alla UOC Gestione attività sul territorio _ambito 1 del servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata per il rilascio del permesso di costruire PG.n, 301051 del 28/11/2024 ed al servizio Infrastrutture Stradali e Reti e Patrimonio e Logistica;

8) Si attesta che non sussistono in capo alla sottoscritta dirigente situazioni di conflitto d'interesse nell'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 6bis della Legge n. 241/1990.