

Proponente: 58.A
Proposta: 2025/2309
del 19/12/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1778
del 19/12/2025

U.D.P. STAZIONE E CITTÀ STORICA

Dirigente: MANZINI CEINAR Arch. Irene

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACCERTAMENTO E IMPEGNO PER VALORIZZAZIONE ECONOMICA CONCESSIONE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A REGGIO EMILIA IN VIA TURRI N. 49 (CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA FG. 137, MAPP. 150, SUB. 128, CAT. C/1, CL. 10 E FG.137, MAPP. 150, SUB. 127, CAT. C/1, CL. 10) AFFIDATO PER LO SVILUPPO DI ATTIVITÀ CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO DEL PIANO DI SVILUPPO STRATEGICO DEL QUARTIERE STAZIONE DI REGGIO EMILIA 2025/2029.

OGGETTO: ACCERTAMENTO E IMPEGNO PER VALORIZZAZIONE ECONOMICA CONCESSIONE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A REGGIO EMILIA IN VIA TURRI N. 49 (CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA FG. 137, MAPP. 150, SUB. 128, CAT. C/1, CL. 10 E FG.137, MAPP. 150, SUB. 127, CAT. C/1, CL. 10) AFFIDATO PER LO SVILUPPO DI ATTIVITÀ CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO DEL PIANO DI SVILUPPO STRATEGICO DEL QUARTIERE STAZIONE DI REGGIO EMILIA 2025/2029.

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 delibera di Giunta Comunale n. 30 del 13/02/2025 è stata approvata la variazione d'urgenza al Bilancio di Previsione 2025-2027 (art. 175 comma 4 D.Lgs n. 267/2000) per iniziative di Servizi diversi;
- 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, precedentemente approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 30/1/2025, e successivi aggiornamenti e che con la stessa sono stati approvati gli Indirizzi gestionali e criteri procedurali guida 2025;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 10/04/2025 la Giunta Comunale ha provveduto ad approvare la variazione d'urgenza al Bilancio di previsione 2025/2027, comprendente alcuni aspetti mirati, tra cui: re-iscrizioni a bilancio di progetti interamente finanziati da altri enti; spese per consultazioni referendarie dell'8/9 giugno 2025, Progetto "DesTEENazione", variazioni funzionali alla specificazione del già stanziato budget di alcuni servizi;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 102 del 28/04/2025 si è provveduto a ratificare la deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 65 del 10/04/2025 "2^ variazione d'urgenza al bilancio di previsione 2025-2027 (art. 175, comma 4, D.Lgs. 267/2000) per referendum e progetti assegnatari di contributi ad altri enti";
- che con determinazione dirigenziale R.U.D. 418 del 11/04/2025 il Servizio Finanziario ha provveduto alla prima applicazione dell'avanzo vincolato per il 2025 come da schede pervenute dai Servizi;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 123/2025 del 26/05/2025 è stata deliberata la "3^ variazione al Bilancio di previsione finanziario 2025/2027 e relativi allegati";
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 133 del 26/06/2025 si è provveduto ad approvare il 1^ 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 deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 165 del 21/07/2025 sono stati approvati la 4° variazione di assestamento al bilancio di previsione finanziario 2025/2027 ed i relativi allegati ed è stata effettuata la verifica degli equilibri di Bilancio ai sensi dell'art. 193 D.Lgs, 267/2000;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 193 del 13/10/2025 è stata deliberata la "5° Variazione al DUP, al Bilancio di previsione finanziario 2025-2027 e relativi allegati: modifica alla parte investimenti";
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 209 del 09/10/2025, dichiarata immediatamente esecutiva, si è provveduto ad approvare il 2° aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione 2025 e del Piano Integrato Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 alla sezione 2.2 "Performance";
- che con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 2025/234 del 25/11/2025 è stata deliberata la 6° Variazione al Bilancio di Previsione finanziario 2025/2027 e relativi allegati (ultimo assestamento);
- 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 i provvedimenti dirigenziali R.U.A.D. 1298 del 28/09/2017 e R.U.A.D. 2006 del 31/10/2025;

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 costi
- tuiscono l'ossatura del Piano;

Ricordato

- 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;
- 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;
- che, pertanto, 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 quanto indicato nel provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 2006 del 31/10/2025:

- 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;

Richiamato

- 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;

Dato atto che si è provveduto a prorogare le concessione dell'immobile di proprietà comunale sito a Reggio Emilia in Via Turri n. 49 (catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia fg. 137, mapp. 150, sub. 128, cat. C/1, cl. 10 e fg.137, mapp. 150, sub. 127, cat. C/1, cl. 10) all'Associazione Casa d'Altri fino al 30/06/2026 per permettere lo sviluppo di attività contenute nel documento di indirizzo del piano di sviluppo strategico del Quartiere Stazione di Reggio Emilia 2025/2029 e riportate nell'atto di concessione sottoscritto tra Comune e Associazione (Allegato A);

Dato atto dell'autorizzazione ad operare su Capitoli relativi al Bilancio 2025 e 2026 del P.E.G. della Direzione Generale con la quale la stessa (C.d.R. A0) autorizza l'U.d.P. Stazione e Città Storica (C.d.R. 58) ad operare quale Responsabile di Procedura (Allegato B), secondo le seguenti indicazioni:

- Annualità 2025 (Casa d'Altri)
€ 5.333,32 sui seguenti Capitoli del Bilancio Pluriennale 2025/2027 di propria competenza:
 - ENTRATA - Capitolo n. 3565 "Concessione fabbricati e beni di proprietà comunale assegnati alla Direzione Generale - UOC Gabinetto Sindaco" - Piano finanziario 3.01.03.01.003;
 - USCITA - Capitolo 32445 "Contributi per vantaggio economico da concessione spazi e beni di proprietà comunale assegnati alla Direzione Generale - UOC Gabinetto Sindaco" – Missione 01, Programma 05, Piano finanziario 1.04.04.01.001.
- Annualità 2026 (Casa d'Altri)
€ 15.999,96 sui seguenti Capitoli del Bilancio Pluriennale 2025/2027 di propria competenza:
 - ENTRATA - Capitolo n. 3130 "Concessione fabbricati e beni di proprietà comunale assegnati ai progetti di sicurezza e cultura della legalità" - Piano finanziario 3.01.03.01.003;
 - USCITA - Capitolo 31300 "Contributi per vantaggio economico da concessione spazi e beni di proprietà comunale assegnati ai progetti di sicurezza e cultura della legalità" – Missione 12, Programma 07, Piano finanziario 1.04.04.01.001.
- Annualità 2026 (L'Ovile Cooperativa di Solidarietà Sociale S.c.r.l.)
€ 8.400,00 sui seguenti Capitoli del Bilancio Pluriennale 2025/2027 di propria competenza:
 - ENTRATA - Capitolo n. 3565 "Concessione fabbricati e beni di proprietà comunale assegnati alla Direzione Generale - UOC Gabinetto Sindaco" - Piano finanziario 3.01.03.01.003;
 - USCITA - Capitolo 32445 "Contributi per vantaggio economico da concessione spazi e beni di proprietà comunale assegnati alla Direzione Generale - UOC Gabinetto Sindaco" – Missione 01, Programma 05, Piano finanziario 1.04.04.01.001.

relativamente alle concessioni degli immobili di proprietà comunale siti a Reggio Emilia in Via Turri n. 49 (da affidarsi a Casa d'Altri) e in Via Turri n.27/A, Viale 4 Novembre n.8/F e Piazza Domenica Secchi (da affidarsi a L'Ovile Cooperativa di Solidarietà Sociale S.c.r.l.) per lo sviluppo di attività contenute nel documento di indirizzo del Piano di Sviluppo Strategico del Quartiere Stazione di Reggio Emilia 2025/2029;

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 **dare atto** che il beneficio economico annuo di cui al valore dell'immobile di proprietà comunale sito a Reggio Emilia in Via Turri n. 49 (catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia fg. 137, mapp. 150, sub. 128, cat. C/1, cl. 10 e fg.137, mapp. 150, sub. 127, cat. C/1, cl. 10) è stato quantificato dal Servizio Patrimonio e Logistica in complessivi € 32.000,00 annui (Allegato B), pertanto complessivi 21.333,28 di cui € 5.333,32 afferenti all'annualità 2025 e € 15.999,96 afferenti all'annualità 2026;
- di **accertare** per l'annualità 2025 l'entrata di € 5.333,32 al Titolo 1, Codice del piano dei conti integrato 3.01.03.01.003 del Bilancio 2025/2027, Annualità 2025, al Capitolo 3565 del P.E.G. 2025 denominato "Concessione fabbricati e beni di proprietà comunale assegnati alla Direzione Generale – UOC Gabinetto Sindaco", Codice Prodotto-Progetto 2025_PD_0103, Centro di Costo 0199;

- di **impegnare** per l'annualità 2025 la spesa di € 5.333,32 con imputazione alla Missione 01, Programma 05, Titolo 1, Codice del piano dei conti integrato 1.04.04.01.001, del Bilancio 2025/2027, Annualità 2025, al Capitolo 32445 del P.E.G. 2025 denominato "Contributi per vantaggio economico da concessione spazi e beni di proprietà comunale assegnati alla Direzione Generale – UOC Gabinetto Sindaco", Codice Prodotto-Progetto 2025_PD_0103, Centro di Costo 0199, Codice Modalità di gestione Conto annuale 015;
- di **accertare** per l'annualità 2026 l'entrata di € 15.999,96 al Titolo 1, Codice del piano dei conti integrato 3.01.03.01.003 del Bilancio 2025/2027, Annualità 2026 al Capitolo 3130 del P.E.G. 2025 denominato "Concessione fabbricati e beni di proprietà comunale assegnati ai progetti di sicurezza e cultura della legalità", Codice Prodotto-Progetto 2026_PG_9521, Centro di Costo 0199;
- di **impegnare** per l'annualità 2026 la spesa di € 15.999,96 con imputazione alla Missione 12, Programma 07, Titolo 1, Codice del piano dei conti integrato 1.04.04.01.001, del Bilancio 2025/2027, Annualità 2026, al Capitolo 31300 del P.E.G. 2025 denominato "Contributi per vantaggio economico da concessione spazi e beni di proprietà comunale ai progetti di sicurezza e cultura della legalità", Codice Prodotto-Progetto 2026_PG_9521, Centro di Costo 0199, Codice Modalità di gestione Conto annuale 015;
- 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;
 - 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;
- di **attestare** la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000;
- di **disporre** l'invio della presente Determinazione Dirigenziale al Servizio Finanziario per le procedure di cui all'art. 179 comma 3, 180, 181, 183 comma 7 del D.Lgs. 267/2000, posto che la stessa sarà efficace ed eseguibile solo dopo l'apposizione del Visto di Regolarità Contabile.

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