

Proponente: 66.B
Proposta: 2026/117

del 29/01/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 235

del 09/02/2026

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: CAPUCCI Ing. Marcello

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PRE – PROGETTO DI MODIFICA DEGLI ELABORATI INERENTI IL PUA DENOMINATO DAL PRG 2001 TA-23 LOCALIZZATO A SAN MAURIZIO VIA COMPARONI IN ATTI AL PG.N. 2025/203352 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI AGLI ATTI PG.N. 2025/269533, PG.N. 2025/274645, PG. N.2025/291902 E PG. N. 2025/291905.

IL DIRIGENTE AD INTERIM DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 85 PG. n.7834 in data 23/04/2004, è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato Ta-23 e allegata convenzione, relativo ad un'area posta in località San Maurizio – Via Comparoni;
- i soggetti attuatori, Società Cattolica di Reggio Emilia – Costruzioni Edili e stradali s.p.a. e Istituto Immobiliare Italiano del Nord s.p.a., per quanto di competenza, hanno stipulato la convenzione a scopo edificatorio del piano, a ministero Notaio Giovanni Varchetta in data 22/07/2004, con atto notarile (Rep.n°84282- Racc. n.20468) registrato a Reggio Emilia il 27/07/2004 al n.482 ;
- ai sensi dell'art.7 della convenzione urbanistica stipulata, i soggetti attuatori hanno presentato in data 03/11/2005, agli Atti P.G. n. 2005/22351, il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e del verde del piano in argomento, determinato in data 02/03/2006;
- a seguito della richiesta di collaudo finale agli atti PG.n.2015/54159, tali opere sono state collaudate in data 10/01/2017 come da certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e del verde redatto da ACER Reggio Emilia, in atti al PG.n. 4433 del 16/01/2017, ed è stata effettuata la relativa presa in carico da parte del Comune;
- il Piano Ta-23 e relativa convenzione avevano una scadenza naturale a dieci anni dalla data di approvazione e quindi al 23/04/2014, che è stata prorogata successivamente di tre anni a seguito dell'applicazione di norma sovraordinata (L.98/2013);
- il Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente classifica l'area come ambito di PUA con opere di urbanizzazione collaudate assoggettato all'Art.13.2.1 degli Indirizzi Disciplinari del PUG (Elaborato SQ_D.1), che prevede nella Disciplina delle Funzioni Usi e Interventi quanto segue: *“Per i lotti edificati si applicano le norme dell'art. 10.2 o dell'art. 11.4. Per i lotti inediti si applica la disciplina degli usi e degli interventi prevista nel PUA, ancorché scaduto. Al completamento degli interventi pubblici e del programma edilizio, la disciplina di usi e interventi farà riferimento al sistema abitare (art. 10.2) o al sistema produzione (art. 11.4)”*;
- le NTA del piano prevedono all'art.9 “Sub-comparti edificabili” che, preliminarmente alla presentazione dei Permessi di Costruire su lotti che prevedano le modifiche consentite dalle Norme ed in particolare le variazioni dello schema di progetto e relative destinazioni d'uso, dell'identificazione, distribuzione, perimetro delle aree Se e Ve della ripartizione funzionale, debba essere redatto un pre-progetto allo scopo di garantirne la complessiva

coerenza, nonché il rispetto degli indici e parametri del PRG 2001 e del piano in argomento;

– il progetto di piano, infatti, era già stato modificato con l'approvazione di altri due pre-progetto, l'ultimo dei quali agli atti al PG.n.128106 del 10/10/2018.

Premesso inoltre che:

– in data 11/08/2025 con P.G. n. 203352 è stata presentata dalla Società Cattolica di Reggio Emilia – Costruzioni Edili e stradali s.p.a., con sede in Reggio Emilia, via Guido da Castello n.17, partita IVA 00128410354, e dalla Ditta SUREDIL srl con sede in Reggio Emilia, via Comparoni n.17, partita IVA 02593930353, il pre-progetto relativo al Sub-Comparto A, costituito dai lotti F, G, H1, H2, I1, I2 ai fini della progettazione e realizzazione dei nuovi edifici da realizzare, introducendo alcune delle modifiche consentite dalla NTA del PPIP approvato e dalla relativa convenzione;

– dalla relazione tecnica allegata all'istanza si evince che il pre-progetto prevede l'introduzione di un ambito costituito da tipologie a minore densità rispetto a quelle previste nelle progettazioni precedenti, lotti H/I destinati a 4 unità abitate, con relativa redistribuzione della SU; il nuovo assetto planivolumetrico è ricompreso all'interno della Superficie Edificabile (SE) individuata dal Piano approvato;

– lo sviluppo della progettazione edilizia degli edifici destinati a unità residenziali e alla unità destinata a terziario ha comportato una revisione delle superfici destinate nella SE a verde condominiale e ha anche comportato una modesta modifica al perimetro delle aree di SE e VE all'interno del sub-comparto A con conseguente riorganizzazione della tripartizione;

– il piano prevedeva, oltre all'utilizzo della Superficie utile conseguente all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale inerente la ST, anche una quota della SU conseguente ad una delocalizzazione, scheda 01 limitrofa alla superficie territoriale del PPIP, pari a 818,00 mq;

– all'art.3 della convenzione a scopo edificatorio era previsto quanto segue: *la superficie utile complessiva della scheda (01), di cui all'art.84 delle NTA (del PRG 2001), potrà essere ridefinita fino al valore massimo di 1.023,74 metri quadrati corrispondenti allo stato di fatto desunto dal rilievo e documentazione dei fabbricati in delocalizzazione;*

– tale quota di Su di progetto destinata al Sub-comparto A è rimasta in disponibilità della Società Cattolica di Reggio Emilia – Costruzioni Edili e stradali s.p.a., come da Atto di permuta del 04/10/2007 e successivo accertamento del 15/05/2008 regolarmente stipulati e trascritti, trasmessi al Comune con PG n.291905 del 10/12/2025;

– in conformità all'articolo di convenzione succitato il pre-progetto presentato prevede di utilizzare all'interno del sub-comparto A, una capacità edificatoria pari a 4.514,96 mq. di

Superficie utile derivanti dall'indice del Ta-23 a cui vengono sommati 1.023,74 mq. di SU derivanti dalla delocalizzazione che sommano complessivamente a 5.538,70 mq di SU di cui 5.087,21 mq. di destinazione residenziale RES e 451,49 mq. di SU di terziario, come da Tavola 11 di progetto;

– in data 08/10/2025 è stato acquisito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (verbale n.11) il cui esito è stato: parere favorevole;

– in data 17/12/2025, a seguito delle integrazioni presentate, il tecnico incaricato del Servizio Pianificazione Urbanistica ha espresso il proprio parere favorevole in relazione alla conformità alla variante al PUA approvata, alle seguenti condizioni da ottemperare in sede di progettazione esecutiva:

- la Su esistente e di progetto destinata al Sub-comparto A assommi a complessivi 3.630 mq. come da Atto di permuta del 04/10/2007 e successivo accertamento del 15/05/2008 regolarmente stipulati e trascritti;
- deve essere costituito vincolo di pertinenzialità dei P1 già realizzati alle unità in progetto o in alternativa devono essere individuati n°2 posti P1 per ogni singola unità immobiliare maggiore di 50 mq SU in progetto, per ottemperare allo standard richiesto dall'art.23 delle NTA del PRG 2001 allora vigente;
- in sede di progetto esecutivo dei singoli lotti dovrà essere riverificata la percentuale di permeabilità secondo quanto indicato e asseverato negli elaborati del pre-progetto, così come il numero di alberature previste;
- le recinzioni in progetto devono essere realizzate in conformità a quelle già esistenti nel sub-comparto A e devono essere associate a siepe arbustiva.

Dato atto infine che:

- il presente atto non comporta impegno di spesa, trattandosi di mero atto autorizzativo dell'approvazione del pre-progetto.

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:

- l'art. 107 del D.lgs. 267/2000;
- gli articoli 31 comma 5 e 35 comma 1 della L.R. 20/2000;
- l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017;

Richiamato l'atto P.G. n. 308865 del 29/12/2025, 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'ing. Marcello Capucci l'incarico della responsabilità ad interim del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata.

Tutto ciò premesso e considerato, trattandosi di pre-progetto conforme alle prescrizioni delle NTA del Piano Urbanistico Attuativo denominato Ta-23 dal PRG 2001,

APPROVA

1) il pre - progetto in atti PG.n. 203352 del 11/08/2025 e successive integrazioni, riguardante l'attuazione del sub comparto A nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato Ta-23 dal PRG 2001, presentato dalla Società Cattolica di Reggio Emilia – Costruzioni Edili e stradali s.p.a., con sede in Reggio Emilia, via Guido da Castello n.17, partita IVA 00128410354, e dalla Ditta SUREDIL srl con sede in Reggio Emilia, via Comparoni n.17, partita IVA 02593930353, composto dai seguenti elaborati acquisiti agli atti del Comune ma non materialmente allegati al presente provvedimento:

• <i>Catasto e visure</i>	<i>2025_08_11_PG_203352 istanza</i>
• <i>RF Relazione fotografica</i>	<i>2025_08_11_PG_203352 istanza</i>
• RTI Relazione tecnico-illustrativa	<i>2025_08_11_PG_203352 istanza</i>
• <i>Tavola 01</i>	<i>2025_11_19_PG_274645</i>
• <i>Tavola 02</i>	<i>2025_11_19_PG_274645</i>
• <i>Tavola 03</i>	<i>2025_11_19_PG_274645</i>
• <i>Tavola 04</i>	<i>2025_11_19_PG_274645</i>
• <i>Tavola 05</i>	<i>2025_11_19_PG_274645</i>
• <i>Tavola 06</i>	<i>2025_11_19_PG_274645</i>
• <i>Tavola 10</i>	<i>2025_11_19_PG_274645</i>
• <i>Relazione integrativa</i>	<i>2025_12_10_PG_291902</i>
• <i>Tavole 07</i>	<i>2025_12_10_PG_291902</i>
• <i>Tavole 08</i>	<i>2025_12_10_PG_291902</i>
• <i>Tavole 09</i>	<i>2025_12_10_PG_291902</i>
• <i>Tavole 11</i>	<i>2025_12_10_PG_291902</i>
• <i>Tavole 12</i>	<i>2025_12_10_PG_291902</i>
• <i>Tavole 13</i>	<i>2025_12_10_PG_291902</i>
• <i>Dichiarazione permeabilità - INT N.2</i>	<i>2025_12_10_PG_291905</i>

2) di inoltrare con pec il presente provvedimento dirigenziale alle ditte richiedenti;

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

**IL DIRIGENTE *ad interim* DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA**

**Marcello Capucci
(firmato digitalmente)**



MARCELLO
CAPUCCI
09.02.2026
18:37:14
CET