

Proponente: 66.B
Proposta: 2026/817

del 30/06/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1225

del 06/07/2026

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: CAPUCCI MARCELLO

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA, LA SOCIETA' EDILGRISENDI SPA ED ALTRI PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVE OPERE IN VIA A.VILLANI A SEGUITO DELLA CHIUSURA DEL P.L. N. 1 SULLA VIA FANTI ALLA PROGR. KM 1+259.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- in data 20.05.2022 con P.G. n. 126798 è stata presentata dalla società EDILGRISENDI-SPA con sede in Reggio Emilia, via Dal Verme n.8, CF: 00239240351, una segnalazione certificata di inizio attività avente ad oggetto un intervento di ristrutturazione edilizia di cui alla lett.f) dell'allegato della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., mediante demolizione di un capannone industriale e di un fabbricato residenziale esistenti e con la ricostruzione di un complesso residenziale costituito da 36 appartamenti, da realizzare in Comune di Reggio Emilia, Via Fanti , su area censita al NCEU al Fg.112 mapp. 24, sub 4-5-6;
- sempre in data 20.05.2022 è stata presentata la SCIA PG n.126775 riguardante l'adiacente area censita catastalmente al foglio n. Foglio 112, Mappali 18, 160, 161 per consentire la realizzazione di una strada privata, avente una larghezza di 6,00 m ed una superficie di 210 mq per garantire l'accesso al lotto confinante di cui al sopracitato mappale 24.
- il lotto oggetto di intervento edilizio è adiacente per un lungo tratto del confine dettato dalla direttrice Nord-Est e per la totalità del confine Sud, rispettivamente linee ferroviarie Milano-Bologna e Reggio-Ciano e , al momento della presentazione del titolo edilizio, era accessibile a Sud da via Fanti tramite passaggio a livello a protezione della linea ferroviaria Reggio-Ciano,

Dato atto che:

- il nuovo intervento prevede infatti una nuova viabilità di accesso ai due nuovi fabbricati, dei marciapiedi e dei parcheggi di uso pubblico e aiuole e L'intervento in progetto la realizzazione di reti fognarie separate per acque nere e bianche. come risulta dalla TAV 4 allegata alla SCIA pg N. 126798/2022 , successivamente aggiornata;

Considerato che:

- come sopra detto, l'intervento è adiacente due linee ferroviarie esistenti, il progetto edilizio presentato prevede che le autorimesse a servizio dei fabbricati residenziali siano collocate all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria Bologna - Milano al Km 62+500 cll.ca lato sx, dentro la sagoma dell'edificio esistente, e arretrate il più possibile dal confine ferroviario risultando in parte, ad una distanza minore dalla linea ferroviaria sopracitata rispetto a quella minima fissata dall'art.49 del D.P.R. 753/78;

Rilevato che:

- con pec PG.n.162051 del 01/07/2022 RFI_RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA - DIREZIONE TERRITORIALE PRODUZIONE BOLOGNA , richiamate le condizioni di cui all'art. 60 del DPR 753/80, ha autorizzato, con prescrizioni, l'intervento di ristrutturazione edilizia in deroga in prossimità della linea ferroviaria Bologna - Milano al Km 62+500 cll.ca lato sx;
- la Regione Emilia Romagna con delibera di Giunta Regionale n. 1107 del 04.07.2022 su proposta del Settore Trasporti, Infrastrutture e Mobilità Sostenibile Direzione Generale Cura Del Territorio e dell'ambiente, ha approvato lo schema di Atto integrativo n.1 al Protocollo d'Intesa precedentemente approvato con delibera di giunta n.1656 del 16 novembre 2020 tra la regione Emilia-Romagna, il comune di Reggio Emilia e la soc. Ferrovie Emilia-Romagna s.r.l., per la realizzazione di interventi di chiusura di alcuni passaggi a livello tra i quali il PL n. 1 sulla via Fanti alla progr. Km 1+259; atto integrativo sottoscritto tra le parti e repertoriato con n. 382/2022;
- *il suddetto atto integrativo prevedeva testualmente al punto 1.2.bis. chiusura del passaggio a livello su VIA FANTI (n. 1, progr. Km 1+259 della linea ferroviaria Reggio Emilia – Ciano d'Enza):*
punto 1.2.bis soppressione dei PL n. 1 (progr. Km 1+259 - via Fanti) della linea ferroviaria Reggio Emilia – Ciano d'Enza; mediante istituzione di servitù di passaggio a favore di un nuovo complesso edilizio e delle abitazioni preesistenti per sbocco su Via Villani, gravante su un lotto dell'area d'intervento oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione del nuovo complesso residenziale di proprietà privata.
- che l'area oggetto d'intervento edilizio rimarrebbe interclusa dalla chiusura del suddetto PL n.1 se non fosse prevista una viabilità alternativa oggetto, tra le altre opere, della presente autorizzazione;
- con successiva determinazione del dirigente del sopracitato settore Trasporti PG.n. 2916 del 13/02/2023 acquisita agli atti comunali al PG.n.50175 del 17/02/2023, nel prendere atto della futura chiusura del passaggio a livello n. 1 sulla via Fanti alla progr. Km 1+259 ha dunque autorizzato ai sensi dell'articolo 60 del D.P.R. 753/80 e in deroga all'articolo 49 del medesimo D.P.R., l'intervento di ristrutturazione edilizia in argomento e come specificato negli elaborati acquisiti dalla Regione nel corso della sua istruttoria tecnica con numero di protocollo 642702 del 07/07/2021, 0979974 del 30/09/2022, 0999699 del 05/10/2022, 0069589 del 27/01/2023 e 0100836 del 02/02/2023, e *la costruzione di una nuova viabilità di accesso carrabile da via Villani, da realizzare in comune di Reggio Emilia, via Fanti n. 16 (fg. 112, mapp. 24, 18, 160, 161) ricadente nella fascia di rispetto della linea ferroviaria Reggio Emilia-Ciano d'Enza. Si rammenta che i richiedenti dovranno trascrivere l'atto allegato, a propria cura e spese, presso l'Ufficio dei registri immobiliari come meglio specificato nell'atto*

autorizzativo. Gli stessi richiedenti sono tenuti a comunicare alla soc. F.E.R. s.r.l. preventivamente la data di inizio dei lavori e successivamente la fine dei lavori, al fine di permettere le verifiche di spettanza. Si specifica inoltre che l'autorizzazione prevede ulteriori specifiche prescrizioni a carico del richiedente l'intervento. L'atto in allegato si trasmette contestualmente anche al Comune di Reggio Emilia, per le complementari prescrizioni di sua competenza e in relazione alle necessarie azioni per addivenire alla chiusura del PL n. 1 sulla via Fanti, posto alla progr. Km 1+259 della linea ferroviaria Reggio Emilia-Ciano d'Enza. .. omississ...l'accesso al mappale 24 foglio 112 sarà funzionale anche a garantire l'accessibilità dei lotti interclusi dalla chiusura del passaggio a livello di via Fanti; ..omississ...la nuova viabilità di uso pubblico che consentirà l'accesso carrabile da via Villani, finalizzata alla chiusura del PL n. 1 sulla via Fanti alla progr. Km 1+259;

- il servizio Mobilità del Comune di Reggio Emilia, in data 04.05.2023 con proprio parere in atti al PG.n.115077 e PG n.116380 del 05.05.2023 oltre a dettare diverse prescrizioni da ottemperarsi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a servizio dell'intervento edilizio, ha sottolineato che *"i due edifici esistenti al termine della nuova strada dovranno avere servitù di passaggio sull'intero tracciato della nuova strada"*;
- che la costituzione della servitù di uso pubblico consentirà altresì di concludere il procedimento di cui alla Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità _SCEA in atti al PG.n. 285648 presentata in data 18.11.2024.

Rilevato inoltre che:

- la chiusura del PL su via Fanti comporta l'interclusione ai seguenti fondi :
 - proprietà del comune di Reggio Emilia di cui al foglio 112 mappale 286
 - proprietà di RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA - DIREZIONE TERRITORIALE PRODUZIONE BOLOGNA (CF 01585570581) di cui al foglio 112 mappale 27
 - proprietà della Regione Emilia Romagna (CF 80062590379) di cui al foglio 112 mappale 28
 - proprietà privata di cui al foglio 112 mappali 203-204-205-51.
 - proprietà privata di cui al foglio 112 mappali 26-25.

pertanto al fine di garantire accesso come già era stato ipotizzato nelle citate delibere di Giunta Regionale, occorre costituire sulle stesse servitù di uso pubblico sul mappale 286 sub 2-3- del foglio 112 di proprietà EDILGRISENDI-SPA e altri privati che si pongono in continuazione con Via A. Villani (giusto ultimo tipo di frazionamento del 01.06.2026) sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e relative opere ivi realizzate (parcheggi pubblici di tipo P2 , accessibilità e spazio per la raccolta differenziata dei rifiuti).

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 e che lo stesso, per il suo contenuto, non rientra fra le

tipologie oggetto di invio al Servizio Finanziario per le procedure di cui all'art. 183 – 7° comma, del D. Lgs. 267/00, in quanto gli introiti derivanti dal contributo di costruzione vengono gestiti con autonomi atti di rendicontazione e accertamenti mensili.

Visti:

- il D.P.R. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- la L.R. 15/2013 “Semplificazione della disciplina edilizia”;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- gli artt. 107 del decreto legislativo n. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

DETERMINA

- 1) di approvare, per le motivazioni sopra esposte e che qui si intendono qui esplicitamente richiamate, lo schema di convenzione (allegato A) e la planimetria catastale (allegato B), quali parti integranti dell'atto, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e la società EDILGRISENDI-SPA, con sede in Reggio Emilia Via dal Verme n.8 , CF: 00239240351M e altri privati, per la costituzione di servitù di uso pubblico sull'area identificata al foglio 112 mappale 286 sub 2-3- e sulle opere di urbanizzazione primaria (strada di penetrazione, parcheggi di tipo P2 e relativa accessibilità e spazio per la raccolta differenziata dei rifiuti, ivi realizzate a servizio di intervento edilizio di ristrutturazione in via M. Fanti - Via Villani con SCIA PG.nn.126775 e 126798 presentate in data 20.05.2022 e assentite nei termini di legge;
- 2) di dare atto che, in sede di stipula della presente 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;
- 3) di trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza con particolare riferimento alla necessaria variazione toponomastica del tratto terminale di Via Fanti, nonché a RFI_RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA - DIREZIONE TERRITORIALE PRODUZIONE BOLOGNA Direzione Operativa

Infrastrutture Territoriale Bologna e a FER e al SETTORE TRASPORTI
INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ SOSTENIBILE della regione Emilia Romagna e a
Ferrovie Emilia Romagna s.r.l. .

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

IL DIRIGENTE ad interim DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

PRIVATA

Marcello Capucci