

Proponente: 66.B
Proposta: 2026/1084

del 01/09/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1652

del 14/09/2026

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: CAPUCCI MARCELLO

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SU AREA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVE OPERE REALIZZATE NELL'AMBITO DEL PROGETTO DI TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE AMBITO N.61 DEL PRG 2001, IN LOC.SAN MAURIZIO_VIA I.SILONE.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1202 del 27.6.2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - P.R.G. 2001 - del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25.7.2001;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia così come successivamente integrati e modificati, entrati in vigore il 25/05/2011 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014.
- tali strumenti urbanistici generali sono ora stati sostituiti dal PUG_Piano Urbanistico Generale previsto dalla L.R.24/2017, assunto in data 7.10.2021 con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 178 , adottato poi con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 79 del 23.5.2022, ed infine approvato con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 91 dell'8.5.2023 ed entrato in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT n° 164 (parte seconda) del 21.6.2023.

Considerato che:

- in data 31.05.2010, sotto la vigenza del prg 2001, con scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa M.C.Costabile Notaio in Reggio Emilia (rep.56347, racc. 19852) è stata stipulata convenzione urbanistica per trasferimento diritti edificatori dell'ambito di ricollocazione delle volumetrie n.61 di Via Silone , all'epoca disciplinato dall'art. 85.05.04 delle NTA del PRG.2001 da attuarsi con progetto planivolumetrico convenzionato;
- su detta area è stato presentato il permesso di costruire PG.n. 14570/2010 da parte della società Caccia Emilio Costruzioni srl. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti residenziali nell'ambito del Progetto Planivolumetrico Convenzionato per la ricollocazione di volumetrie (ambito 61) ai sensi dell'art. 85.05.04 delle NTA del PRG.2001;
- in data 25.07.2011 è stato sottoscritto dalla RUG.GEN S.R.L., con sede in Reggio Emilia Via U.Pisetlli 5. successiva proprietaria di detta area, atto unilaterale d'obbligo (rep.41786, racc.12022) registrato in data 30.07.2011 al n. 12086/IT autenticato nelle firme dal notaio Antonio Caranci, con il quale la società summenzionata si impegnava a realizzare le opere

di urbanizzazione primaria a servizio del lotto residenziale e a cederle gratuitamente o costituire servitù di uso pubblico sul sedime delle stesse, una volta collaudate;

- in particolare l'art. 3 prevedeva che :*"in alternativa alla cessione delle aree o di parte delle stesse, è prevista , previa motivata richiesta dei competenti uffici comunali, l'iscrizione di servitù di uso pubblico sulle aree censite al foglio 219 mapp.244;*

- in data 19.10.2011 è stato determinato il rilascio del suddetto permesso di costruire, poi ritirato in data 25.10.2011;

- in data 13.05.2014 il permesso di costruire è stato intestato con atto PG.n.5564, alla ditta FERIL COSTRUZIONI S.R.L., con sede a Reggio Emilia, via F.lli Bandiera 13, CAP 42124 – codice fiscale e P. IVA 02473540355; nel cambio di intestazione è specificato espressamente che vengono trasferiti alla FERIL COSTRUZIONI SRL anche tutti gli obblighi e impegni derivanti dall'Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da RUG.GEN SRL in data 25/07/2011, autenticato dal Notaio Antonio Caranci Rep. 41786/12022 e registrato a Reggio Emilia il 30/07/2011 al n. 12086 serie 1T.

- successivamente la NCM SPA, con sede in Brescia, Via Cefalonia 70, P.IVA 03879630980 a seguito del decreto di trasferimento di beni immobili emesso dal Tribunale di Reggio Emilia a carico della RUG.GEN SRL, , ha chiesto in data a 27.05.2020 il cambio di intestazione del suddetto permesso di costruire ottenuto in data 31.08.2020 con PG.n.137182/2020;

- successivamente, è stata presentata in data 24.09.2020 la SCIA PG.n. 151026 per l'ultimazione delle suddette opere di urbanizzazione poi prorogati come da richiesta in atti al PG.n. 115666 del 04/05/2023;

- in data 20.07.2024 il soggetto attuatore NCM ha completato le opere di urbanizzazione primaria come risulta dal certificato di collaudo redatto in data 13.11.2024 dal collaudatore Ing. Paolo Tenuta assunto in atti municipali in data 18.11.2024 con P.G. n° 285566.

Dato atto che:

- in data 17/10/2025 , con atto PG.n, 249762, l'allora Servizio Infrastrutture Stradali e Reti ha espresso parere favorevole al suddetto collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate nell'area di trasferimento di volumetrie (scheda n. 61 del PRG 2001) precisando che: "Non risultando agli atti nessun vincolo di servitù di uso pubblico inerente le predette opere di urbanizzazione si prescrive che tali aree private siano assoggettate a servitù di uso pubblico e venga creato un consorzio tra i proprietari per la gestione ordinaria e straordinaria delle stesse"

Dato atto che:

- le opere interessate delle suddette opere di urbanizzazione sono attualmente censite, al Nuovo catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 219 ai mappali 282--244- 338- 351 per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi privati di uso pubblico di tipo P2;

- tutti i mappali sopra citati sono interessati, per la loro lunghezza, dall'attraversamento delle reti tecnologiche di acqua, gas metano e fognatura acque nere, a servizio del complesso realizzato.

Ritenuto pertanto di procedere alla costituzione di servitù di uso pubblico delle aree e relative opere di urbanizzazione primaria poste in Via I.Silone, identificate al Foglio 219 mappali 282--244- 338-351, come risulta dall' estratto di mappa catastale allegato al presente atto sotto la lett.B) mediante approvazione di apposita convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e il legale rappresentante della NCM SPA e i proprietari dei terreni sopracitati.

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 non comporta impegno di spesa;

Visti:

- il D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- l'art. 59 del vigente Statuto Comunale;
- l'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. 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. n. 267/2000, ha attribuito a Marcello Capucci l'incarico ad interim del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia privata .

DETERMINA

1) di approvare lo schema di convenzione quale allegato A) al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale, avente ad oggetto la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree di sedime e relative opere di urbanizzazione primarie poste in Via I.Silone realizzate dalla NCM SPA, con sede a con sede in Brescia , Via Cefalonia 70 P.IVA 03879630980, nell'ambito del progetto Planivolumetrico Convenzionato per la ricollocazione di volumetrie (ambito 61) ai sensi dell'art. 85.05.04 delle NTA del PRG.2001, e realizzate in virtù dei titoli edilizi citati in premessa e collaudate in data 17/10/2025 con atto PG.n, 249762 con parere del Servizio Infrastrutture Stradali e Reti, da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia e i privati dei terreni interessati dalla servitù ad uso pubblico;

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 approvare tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento.

3) 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.

4) di procedere, successivamente alla stipula della convenzione allo svincolo della fideiussione prestata a garanzia della realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'insediamento .

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

MARCELLO
CAPUCCI
14.09.2026
15:10:50
UTC

A stylized logo of the Municipality of San Polo, featuring a shield with a crown on top and the letters 'S P' inside. The shield is flanked by two figures, possibly saints or historical figures, and a banner at the bottom.