

Settore: CI
Proponente: A5.A
Proposta: 2016/181

del 22/03/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 421

del 22/03/2016

**COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE**

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: PRESA D'ATTO E CONDIVISIONE DELLA PROPOSTA PRESENTATA DA ISTITUTO IMMOBILIARE DEL NORD SRL. IN ORDINE A DIVERSA SOLUZIONE IMPIANTISTICA DEL PALAZZO DEL CARBONE.

Premesso che:

- in data 18/09/2008 (rep.comunale.n.55610) è stato stipulato atto di accordo ex art.18 L.R.20/00 tra Comune di Reggio Emilia e la società Istituto Immobiliare del Nord s.r.l., prodromico all'adozione di un PRU d'iniziativa pubblica in variante al PRG 2001, avente ad oggetto, per la parte società qui di interesse, il recupero edilizio di Palazzo del Carbone di proprietà della summenzionata società;

- in data 16/04/2009 con deliberazione PG.n.5716/93 il Consiglio Comunale ha approvato il PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PUBBLICA "PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL SISTEMA PORTANTE: PIAZZA DELLA VITTORIA, PIAZZA MARTIRI DEL 7 LUGLIO, PIAZZA PRAMPOLINI" IN VARIANTE AL VIGENTE PRG., consentendo ad altri tre soggetti privati, proprietari di compendi immobiliari posti in centro storico (Blufield, SICIE, SICA), di recuperare il loro patrimonio edilizio, anche grazie ad apposite varianti urbanistiche al PRG, approvate congiuntamente al PRU attuato come piano d'iniziativa pubblica, stante l'interesse pubblico alla rivitalizzazione del centro storico.

- il PRU si poneva diversi specifici obiettivi di natura edilizia, sociale e urbanistica e a fronte delle varianti approvate, con appositi atti di accordo ex art.18 L.R.20/00, i privati si sono impegnati a realizzare opere pubbliche e/o a fornire un contributo per la realizzazione di opere pubbliche;

- in particolare l'Istituto Immobiliare del Nord, nel perseguimento dell'obiettivo sociale del PRU, si è impegnato a destinare gli alloggi di sua proprietà, facenti parte del compendio immobiliare denominato Palazzo del Carbone, (in un numero non inferiore a 16) alla locazione a termine convenzionata, stipulando con il comune e Acer apposita convenzione;

- il Comune aveva infatti individuato nell'incremento dell'offerta di edilizia residenziale agevolata, destinata alla locazione e alla proprietà, uno tra gli strumenti della riqualificazione del tessuto urbano del Centro Storico di Reggio Emilia, elemento fondamentale per il raggiungimento e, soprattutto, per il consolidamento degli obiettivi urbanistici e sociali del PRU.;

Rilevato inoltre che

- il PRU si poneva inoltre diversi specifici obiettivi di natura edilizia, sociale e urbanistica, come meglio esplicitati all'art. B5.d) dell'atto di accordo, con riguardo alla valorizzazione del risparmio energetico, del comfort termico e della riduzione delle emissioni inquinanti, da perseguire mediante la realizzazione "opere di edilizia di qualità" (art.B 7.d dell'atto di accordo stipulato con ciascuno dei suddetti proprietari);

- in particolare, l'atto di accordo stipulato in data 18/09/2008 (rep.comunale.n.55610) con l'Istituto Immobiliare del Nord, al punto B5.d), prevedeva la valorizzazione del risparmio energetico, del comfort termico e della riduzione delle emissioni inquinanti con il conseguente

impegno del soggetto attuatore a realizzare le opere di propria competenza nel rispetto di tali principi;

- tale impegno è stato ribadito anche nella convenzione attuativa del PRU per la parte riguardante Palazzo Carbone, stipulata in data 19/12/2012 con Notaio Dr.G.Corradi rep.n. 95414 (art.7e) 4); ove in particolare l'Istituto si è impegnato alla *“realizzazione di opere edilizie di qualità sotto l'aspetto del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue”*, in linea con l'obiettivo del PRU e art. 7.e della convenzione), con la precisazione che tale *“requisito da intendersi integrato mediante la realizzazione sia di impianto di separazione delle acque reflue sia di collegamento al sistema cittadino di teleriscaldamento”*.

- a fronte di tale obbligo assunto dall'Istituto è stata concessa *una riduzione del contributo di costruzione dovuto in dipendenza del rilascio del titolo abilitativo, determinata in misura corrispondente all'importo del costo di costruzione*.

Rilevato inoltre che:

- nella convenzione stipulata è stato previsto che:

“Nel caso in cui l'Istituto non adempia agli impegni e agli obblighi inerenti la realizzazione delle opere edilizie di qualità di cui al presente comma 7.e il medesimo Istituto decadrà dalla riduzione e il Comune avrà facoltà di procedere al recupero del costo di costruzione non corrisposto”.

Rilevato che:

- in data 18/02/2015 è pervenuta istanza, protocollata al PG. 6549, da parte della società Istituto Immobiliare del Nord spa, con quale si chiede, in relazione all'adempimento degli impegni assunti con l'atto di accordo ex art.18 L.R.20/00 stipulato in data 18/09/2008 (rep.comunale.n.55610) e alla successiva convenzione urbanistica stipulata in data 19/12/2012 (rep.n. 95414 a ministero Notaio Corradi), di poter realizzare, anziché la rete di teleriscaldamento prevista espressamente nei suddetti atti quale *opera edilizia di qualità*, una soluzione impiantistica alternativa, volta all'ottimizzazione dell'attività di gestione degli alloggi convenzionati che presenta caratteristiche di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni nocive non inferiori rispetto alle prestazioni fornite dal collegamento all'impianto di teleriscaldamento, allegando a supporto una relazione tecnica del progettista arch. Mauro Severi e dello Studio Termotecnici Associati.

Considerato che:

- l'equivalenza della soluzione proposta è accertata anche dal parere del Dirigente in staff al Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana Ing. Pecorini del 11/03/2015 - in calce all'istanza

PG.n. 6549/2015 - che espressamente dichiara che la proposta compensativa all'utilizzo del teleriscaldamento, come fonte primaria per la produzione energetica del riscaldamento ambientale e produzione acqua calda sanitaria, così come illustrata negli elaborati allegati dal privato, è effettivamente equivalente all'utilizzo del sistema cittadino di teleriscaldamento;

Dato atto infine che:

- ☐ con deliberazione di Consiglio Comunale del 27/04/2015 n. 78 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2015-2017 e i relativi allegati e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- ☐ con deliberazione di Giunta Comunale n. 2015/149 del 30/07/2015, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano delle performance, il Piano Esecutivo di Gestione 2015 definitivo, e i relativi allegati;
- ☐ con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2016-2018 e dei relativi allegati;
- ☐ con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2016;
- ☐ con D.M. del 1 marzo 2016 pubblicato sulla G.U. S.G. n.55 del 7 marzo 2016 è stato differito al 30/04/2016 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2016-2018 e pertanto vengono applicate le norme in materia di esercizio provvisorio di cui all'art. 163 D.Lgs.267/2000 così come modificato dal D.Lgs. 126/2014;
- ☐ ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. 267/2000, con atto 21311 del 3/05/2015, il Sindaco del Comune di Reggio Emilia ha conferito all'arch. Massimo Magnani l'incarico di Direttore dell'Area Competitività e Innovazione Sociale.

Dato atto che:

- il presente provvedimento non presenta aspetti di natura contabile in quanto trattasi di intervento edilizio privato;

Visti

- ☐ gli artt. 56 e 57 dello Statuto Comunale;
- ☐ il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi ed in particolare l'art.14 "Competenze e responsabilità dirigenziali" ;
- ☐ l' art 107 del T.U. D.Leg.vo n. 267/00;

D E T E R M I N A

Per motivazioni e con le modalità suesposte, qui richiamate,

1) di prendere atto del fatto che, come meglio risulta dal parere del Dirigente in staff al servizio Rigenerazione e Qualità Urbana Ing. Pecorini del 11/03/2015 in calce all'istanza PG.n.

6549/2015, la proposta compensativa all'utilizzo del teleriscaldamento come fonte primaria per la produzione energetica del riscaldamento ambientale e produzione acqua calda sanitaria, così come illustrata negli elaborati allegati dal soggetto attuatore Istituto Immobiliare del Nord srl. all'istanza PG.n. 6549 del 11 marzo 2015, è del tutto equivalente all'utilizzo del sistema cittadino di teleriscaldamento, sotto il profilo del risparmio energetico e della riduzione delle emissioni nocive;

2) di interpretare, conseguentemente, l'art.7 della convenzione a suo tempo stipulata nel senso di considerare, ai fini dell'adempimento degli obblighi assunti dall'Istituto con la stipulazione dell'Accordo di PRU, della Convenzione Urbanistica citata e degli altri atti connessi, in relazione alla realizzazione delle opere edilizie di qualità sotto l'aspetto del risparmio energetico e della riduzione delle emissioni nocive, equivalente e comunque compresa nel novero di dette opere la soluzione impiantistica proposta dall'Istituto (come descritta nei progetti e nelle istanze agli atti del Comune) in sostituzione dell'allacciamento alla rete di teleriscaldamento;

3) di confermare, in applicazione del disposto normativo di cui all'articolo 30 comma 2 della L.R.n.31/2002 e per le motivazioni tutte espresse ai punti da 41 a 43 della premessa dell'Atto di Accordo, l'applicazione di una riduzione del contributo di costruzione, a carico dell'Istituto in dipendenza del rilascio del titolo abilitativo di cui precedente comma 7.d, determinata in misura corrispondente all'importo del costo di costruzione dovuto ai sensi della L.R.15/2013.

4) di darne comunicazione agli uffici competenti del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana.