



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **87**  
in data **14/04/2016**  
P.G. n.

# Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilasedici** addì **14 - quattordici** - del mese **aprile** alle ore **09:15** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

**PARZIALE MODIFICA DEGLI SCHEMI DI CONVENZIONE DEI PUA AP-8/AP- 21 E APP-10/APP-13 A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE ID.N. 195 DEL 26/10/2015.**

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
SASSI Matteo	Vice Sindaco	NO
CURIONI Raffaella	Assessore	SI
FORACCHIA Serena	Assessore	SI
MARAMOTTI Natalia	Assessore	SI
MONTANARI Valeria	Assessore	SI
NOTARI Francesco	Assessore	NO
PRATISSOLI Alex	Assessore	SI
TUTINO Mirko	Assessore	NO

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Segretario Generale: **IOVINELLA Rosa**

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato del Piano Strutturale Comunale – PSC – e del Regolamento Urbanistico ed Edilizio – RUE – approvati con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 05/04/2011, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.E.R. n. 77 del 25/05/2011 ai sensi della L.R. n. 20/2000 modificata ed integrata;
- successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014, ed è stata altresì approvata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015 la prima variante al POC, pubblicata sul BURER n. 104 del 06/05/2015;
- le NTA del POC all'Art.3 comma 4 stabiliscono quanto segue: *“ I soggetti attuatori dei PUA e PPC approvati e non stipulati devono procedere alla stipula della convenzione a scopo edificatorio entro e non oltre 24 mesi dall'entrata in vigore del primo POC. Nel caso tale termine non fosse rispettato, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di verificare i contenuti del PUA, alla luce dei nuovi strumenti urbanistici approvati potendone prevedere anche la riprogrammazione nel successivo POC.”*;
- il mancato rispetto del termine di cui all'art.3 comma 4 delle NTA del primo POC avente valenza quinquennale, comporterà la riprogrammazione dell'intervento attuativo dei PUA nel prossimo Piano Operativo Comunale con ridefinizione e posticipo degli introiti derivanti dalle attuazioni dei PUA ;

Premesso inoltre che:

- il P.R.G. 2001 individuava tra le aree di trasformazione produttive, due superfici poste in località Villa Gavassa su Via Vladimir Ilich Lenin, denominate “Ap-8 e Ap-21”, soggette a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, disciplinate dall'art. 54

delle NA del PRG stesso, e limitatamente al comparto Ap-21, anche dall'art. 84.03.04 delle medesime NA riguardante "Ambiti di ricollocazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalla opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche";

- con Delibera di Consiglio Comunale P.G. 3308 del 02/03/2009, pubblicata sul BURER n.\_59 del 8/04/2009 , è stato approvato il progetto di Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata sull'area denominata Ap-8 Ap-21 in variante al PRG 2001, la cui convenzione attuativa non è ancora stata stipulata;
- sempre il suddetto strumento urbanistico generale individuava tra le aree di trasformazione produttive polifunzionali le aree denominate App 10 e App13, presentato in forma coordinata e unitaria e relativo alle aree poste in località san Prospero, via dei Gonzaga soggette a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, disciplinate dall'art. 53 delle NA del PRG 2001;
- con deliberazione di Giunta Comunale PG n. 21047/140 del 10/07/2013 è stato approvato il progetto di Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata sull'area denominata App 10-13 , la cui convenzione attuativa non è ancora stata stipulata;

Rilevato che:

- al momento dell'approvazione del piano Ap-8 Ap-21 (02/03/2009) era prevista l'applicazione dell'art.122 comma 8 del D.lgs. 11/09/2008 n. 152, così come modificato dal Dlgs 152/2008, anche per le opere da eseguirsi da privati nell'ambito dei piani, recante: "*procedura di affidamento dei servizi di progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) per importi inferiori a 5.150.000,00 euro*";
- tale decreto, in riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri prevedeva l'esperimento delle procedure di evidenza pubblica secondo la normativa comunitaria per le opere il cui importo risultasse pari o superiore alla soglia comunitaria e di una procedura negoziata con cinque concorrenti per le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria sotto soglia;
- infatti gli art. 7 comma terzo e 12 dello schema di convenzione del Pua Ap-8 Ap-21 relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria prevedeva il

richiamo al citato *art.122 comma 8 del D.lgs n°163/2006 come modificato dal D.lgs. 152/2008.*

Dato atto che:

- successivamente all'approvazione dei piani in argomento ed al relativo schema di convenzione, è entrato in vigore il D.L. n. 201/2011, il cui articolo 45 "Disposizioni in materia edilizia nell'ambito del capo "Misure per lo sviluppo infrastrutturale" ha stabilito che: *"all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 2 e' inserito il seguente: "2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, e' a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.";*
- il citato decreto legge è stato convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011 n.214 (in SO n.276 relativo alla G.U. 27/12/2011 n. 300);
- a seguito di tale nuova disposizione si è dunque liberalizzata l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria sotto soglia poste a carico del titolare del permesso di costruire mentre la procedura negoziata senza pubblicazione del bando di gara, di cui all'articolo 57, comma 6, del d.lgs. n. 163 del 2006, con invito rivolto ad almeno cinque operatori, resta applicabile, quindi, alle opere di urbanizzazione secondaria di importo inferiore alla soglia europea, come stabilito dall'articolo 253, comma 8 del D.lgs. n. 163 del 2006, da realizzarsi da parte dei soggetti privati che assumono nei confronti del Comune l'obbligo di eseguire i lavori in data successiva all'entrata in vigore del Codice.

Rilevato che le opere di urbanizzazione di detti piani sono inferiori alla soglia comunitaria potendosi dunque applicare la normativa di cui sopra;

Dato atto inoltre che:

- in data 06/10/2015 il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione ID n. 195 avente ad oggetto: " *Interventi per il territorio e la semplificazione in campo edilizio, incentivi per la rigenerazione urbana e agevolazioni per le imprese. Modifiche al regolamento comunale per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche*";
- con tale deliberazione sono state individuate, vista l'attuale crisi economica ed occupazionale che interessa in particolar modo il settore edilizio e le difficoltà di accesso al credito bancario da parte degli operatori economici, alcune misure per agevolare le imprese ed i cittadini tra cui in particolare quella prevista al punto 5) del dispositivo che consente ai soggetti attuatori dei piani urbanistici attuativi di posticipare la presentazione delle fidejussioni al momento del ritiro del titolo edilizio relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e del verde pubblico, (punto A7), in via straordinaria e temporanea anziché al momento della stipula delle convenzioni urbanistiche;
- inoltre, il dispositivo di cui al punto 5) rinvia all'applicazione dei punti A7 – A8 – A9 che consentono altresì nell'ambito dei PUA, la realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde per stralci funzionali autonomi, nonché la loro cessione gratuita ad avvenuto collaudo e prima dello svincolo della relativa fideiussione (punto A8) e la riduzione delle garanzie finanziarie inerenti le medesime opere in misura proporzionale all'avvenuto completamento, collaudo e presa in carico, anche in relazione ai singoli stralci funzionali (punto A9);

Considerato che:

- la società semplice Azienda Agricola Gavassa con sede in Via Roncaglia 5 41124 Modena, soggetto attuatore del PUA Ap-8 Ap-21 per le motivazioni generali di cui sopra, ha chiesto in data 07/12/2015, con istanza assunta in atti al P.G. n. 58719, di avvalersi di quanto contenuto nella Delibera di Consiglio Comunale I.D. n.195 del 26/10/2015 sopracitata, nonché di poter versare la somma prevista per la monetizzazione del verde pubblico, pari a € 744.367,50 non contestualmente alla stipula della convenzione, ma in relazione ai singoli stralci attuativi delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, in proporzione alla Su da attuarsi, previa prestazione,

- contestualmente alla stipula della convenzione, di fideiussione bancaria e/o assicurativa, per un importo pari al 100% del debito contratto con il Comune, da estinguere al momento del versamento degli importi previsti all'atto del ritiro dei PdC;
- in relazione a quest'ultima richiesta, con comunicazione inviata con pec dal Dirigente di Servizio in data 23/02/2016 PG.n. 12652, si é ritenuto accettabile il differimento del versamento relativo al costo di monetizzazione del verde pubblico al rilascio del permesso di costruire del primo stralcio delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, il pagamento avvenga in un'unica soluzione e non in relazione alla Superficie Utile dello stralcio funzionale stesso e con presentazione di idonea fideiussione bancaria alla stipula della convezione;
  - a seguito della comunicazione sopracitata, a cui era stata allegata la bozza di convenzione, é pervenuta tramite pec, in data 07/03/2016 assunta al P.G.n. 16523, una richiesta di ulteriore specificazione di alcuni aspetti riportati negli articoli della convenzione stessa;
  - analogamente, la società Palazzo dei Teatri srl, soggetto attuatore del Pua App10-13 con istanza PG n. 9286/2015, ha chiesto di avvalersi delle misure di cui alla rinnovata delibera di Consiglio Comunale ID n. 195 del 06/10/2015 relativamente alla presentazione delle fideiussioni al momento del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e non contestualmente alla stipula della convenzione;
  - inoltre, con istanza PG.n. 9289 del 12/03/2015 ha optato per la monetizzazione di quota parte del verde pubblico così come già previsto nella deliberazione di Giunta Comunale PG n. 21047/140 del 10/07/2013 di approvazione del Piano e di versare la somma così risultante, pari a € 70.830,00, non contestualmente alla stipula della convenzione, ma al ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione che deve avvenire entro un anno dalla stipula della convenzione stessa, previa presentazione di fideiussione bancaria per un importo pari al 100% del debito contratto con il Comune, da estinguere al momento del ritiro del PdC sopracitato;
  - che a tale istanza ha fatto seguito ulteriore richiesta da parte del soggetto attuatore, di posticipare la cessione gratuita delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico al momento del collaudo anziché alla stipula, richiesta che è stata ritenuta ammissibile da parte del servizio competente in quanto tale ipotesi è

prevista nello schema di convenzione tipo approvato dal Consiglio Comunale in data 17/11/2014, I.D n.154 e PG. n.38803;

Considerato inoltre che:

- le linee programmatiche di mandato del Sindaco 2014-2019 incentrano il disegno dello sviluppo territoriale locale sulla necessità di rilanciare gli investimenti economici e produttivi, mettendo al centro il tema del rapporto tra urbanistica e sviluppo economico, al fine di creare le condizioni per consolidare le eccellenze produttive e sostenere lo sviluppo delle filiere di qualità;
- con Delibera di Giunta Comunale I.D. n.250 del 22/12/2015 di approvazione del piano produttivo PUA 6 è già stato introdotto il meccanismo di posticipo del versamento dell'importo della monetizzazione del verde pubblico al momento del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- i pagamenti delle monetizzazione del verde pubblico dovranno avvenire per entrambi i piani urbanistici sopraccitati contestualmente al ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione che devono essere presentati entro un anno dalla stipula della convenzione stessa e necessariamente, a garanzia dell'importo dovuto dovrà essere versata alla stipula della convenzione, apposita fideiussione bancaria escutibile in caso di mancata presentazione del PdC;
- le fideiussione richieste dovranno essere presentate da parte dei soggetti attuatori al Comune, prima della stipula della convenzione dei PUA in argomento e dovranno conformarsi alle indicazioni tutte di cui all'allegato C) alla presente deliberazione con verifica della corrispondenza tra il testo prodotto e lo schema fornito dagli uffici competenti;

Rilevato inoltre che:

- a seguito della sottoscrizione avvenuta in data 19/11/2015 del protocollo d'intesa, acquisito al P.G. n.55969 del 23/11/2015, tra il Comune di Reggio Emilia e la locale Prefettura, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si è inoltrata con PEC alla locale Prefettura la richiesta di informazione antimafia ai sensi dell'art. 91 del

D.lgs.159/2011 a carico dei soggetti attuatori dei PUA in argomento dandosene atto nello schema di convenzione;

- inoltre, considerato il tempo trascorso dall'approvazione del PUA Ap-8 Ap-21, si è ritenuto opportuno nello schema di convenzione, richiamare in modo esplicito i pareri espressi dalle Autorità Ambientali, integrando il suddetto schema con un articolo specifico denominato "Realizzazione delle opere di risanamento ambientale", in analogia ai contenuti del nuovo schema tipo di Convenzione approvato con Delibera di Consiglio Comunale ID n.154, PG. n.38803 del 17/11/2014;
- le previsioni di Bilancio dell'anno 2016 relative ai proventi da monetizzazione del verde pubblico contenute nello schema di Bilancio 2016/2018 approvate dalla Giunta Comunale in data 1 aprile 2016 sono state formulate tenendo conto delle ipotesi di posticipo del versamento in oggetto e che quindi la presente proposta è coerente con lo schema di Bilancio come approvato che contiene altresì un incremento delle previsioni per monetizzazione del verde pubblico relativamente all'annualità 2017 rispetto al 2016 proprio come possibile conseguenza della parziale modifica degli schemi di convenzioni in argomento;

Dato atto che:

- in ogni caso si procederà prudenzialmente all'accertamento delle somme per monetizzazione del verde solo al momento dell'avvenuto versamento delle monetizzazioni stesse o all'escussione delle relative fidejussioni;

Ritenuto pertanto alla luce delle suddette richieste ritenute accoglibili e delle modifiche normative nel frattempo intervenute, doversi modificare gli articoli degli schemi di convenzione dei Pua Ap 8 e Ap 21 nonché del Pua App10-App13 nei testi allegati alla presente sotto le lettere A) e B) ove la parte in corsivo attiene alla modifica del testo convenzionale rispetto allo schema di convenzione approvato unitamente ai rispettivi Piani Urbanistici Attuativi;

Visto il parere favorevole del Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana interessato, espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, e alla regolarità e correttezza amministrativa, ai sensi

dell'art.147-bis,comma 1, del D. L.gs. 267/2000; nonché del parere e visto di Regolarità contabile espresso dal Dirigente competente ai sensi art. ai sensi dell'art.49, comma 1,del D. Lgs. 267/2000 e del art 147 bis comma 1,del D. Lgs. 267/2000;

Visti infine:

- il D.P.R. 380/01;
- la L.R. 15/2013;
- l'art. 48 del decreto legislativo n. 267/2000;

Con voti unanimi palesemente espressi

### **DELIBERA**

- 1) di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, le modifiche e integrazioni allo schema di convenzione urbanistica attuativa del PUA Ap-8-Ap-21 approvato con Delibera di Consiglio Comunale I.D.n.54 P.G.n.3308, in data 02/03/2009, da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia ed il legale rappresentante della società AZIENDA AGRICOLA GAVASSA SS. con sede in Modena Via M.Finzi 597, nel testo integrale allegato alla presente determinazione sotto la lett.A) dando atto che le modifiche e/o le integrazione agli articoli sono rappresentati in corsivo;
- 2) di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, le modifiche e integrazioni allo schema di convenzione urbanistica attuativa del PUA App-10 App-13 approvato con Delibera di Giunta PG.n.21047/140 del 10/07/2013, da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia ed il legale rappresentante della società SOCIETA' PALAZZO DEI TEATRI SRL con sede in Reggio Emilia Via Battaglione Toscano 1, nel testo integrale allegato alla presente determinazione sotto la lett.B) dando atto che le modifiche e/o le integrazione agli articoli sono rappresentati in corsivo;
- 3) di approvare altresì gli elementi essenziali della fideiussione da richiedersi a garanzia del pagamento della monetizzazione del verde pubblico allegato alla presente deliberazione sotto la lettera C), dando mandato al Dirigente competente di verificare che la fideiussione presentata sia conforme agli elementi essenziali previsti dall'allegato C);
- 4) 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;

5) di trasmettere copia del presente atto ai diversi Servizi comunali interessati, per i successivi adempimenti di competenza.

Inoltre

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ritenuto che ricorrono particolari motivi di urgenza, di rispettare il termine di cui all'art.3 comma 4 delle NTA del POC e cioè di stipulare le suddette convenzioni entro il 23/04/2016;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000;

Con voti unanimi palesemente espressi

### **DELIBERA**

di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**VECCHI Luca**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**IOVINELLA Rosa**