



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

Verbale di Seduta

DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILIA

I.D. n.	63
in data	18/04/2016

L'anno **duemilasedici** addì **18 - diciotto** - del mese di **aprile** alle ore **16:12** nella sala consiliare, ritualmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **Votazione** del seguente oggetto:

AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLE NORME DEL R.U.E. ALLA SOCIETÀ OLIMPICA SRL PER LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA PALESTRA IN VIA FENULLI. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'USO PRIVATO COORDINATO CON FINALITÀ DI PUBBLICO INTERESSE DELLA STRUTTURA.

	F	C	A	F	C	A
VECCHI Luca	Si			RUBERTELLI Cinzia	Si	
AGUZZOLI Claudia Dana	Si			SACCARDI Pierluigi	Si	
BASSI Claudio	Si			SCARPINO Salvatore	Si	
BELLENTANI Cesare	Si			SORAGNI Paola		
BERTUCCI Gianni	Si			VACCARI Norberto		Si
CACCAVO Nicolas	Si			VERGALLI Christian	Si	
CAMPIOLI Giorgio	Si			VINCI Gianluca		Si
CANTAMESSI Ivan						
CANTERGIANI Gianluca	Si					
CAPELLI Andrea	Si					
CASELLI Emanuela	Si					
CIGARINI Angelo						
DAVOLI Emilia	Si					
DE FRANCO Lanfranco	Si					
DE LUCIA Dario	Si					
FRANCESCHINI Federica	Si			----- Assessori -----		Presenti
GUATTERI Alessandra		Si		SASSI Matteo		No
INCERTI Silvia				CURIONI Raffaella		No
LUSENTI Lucia	Si			FORACCHIA Serena		No
MANGHI Maura	Si			MARAMOTTI Natalia		No
MARCHI Daniele	Si			MONTANARI Valeria		No
MONTANARI Federico	Si			NOTARI Francesco		Si
MORELLI Mariachiara	Si			PRATISSOLI Alex		Si
PAGLIANI Giuseppe	Si			TUTINO Mirko		Si
PAVARINI Roberta	Si					
RIVETTI Teresa	Si					

Consiglieri **Presenti:** 29
Favorevoli: 26
Contrari: 2
Astenuti: 1

Assessori presenti: 3

Presiede: **CASELLI Emanuela**

Segretario Generale: **IOVINELLA Rosa**

CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che :

- 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;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014 e con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, è stata approvata la prima variante a tale strumento urbanistico, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104 del 06/05/2015.

Considerato che:

- Olimpica s.r.l. con sede in Reggio Emilia, Via A. B. Ruzante n. 5, C.F.: 01987400353, in forza di atto sottoscritto in data 27 novembre 2015, registrato a Reggio Emilia il 03/12/2015 al n. 6481 Serie 3, e del successivo atto integrativo in data 7 aprile 2016, registrato a Reggio Emilia l'11 aprile 2016 al n. 3055 Serie 3, è promissaria acquirente di un terreno sito in Comune di Reggio Emilia, Via Fenulli, catastalmente identificato al F. 166 , Mapp. 355, di circa mq. 3.000,00, di proprietà della Diocesi di Reggio Emilia-Guastalla;
- dal 2010 Olimpica s.r.l. organizza attività motorie, principalmente rivolte a scuole dell'infanzia, terza età, diversamente abili e bambini, utilizzando principalmente la palestra O.S.E.A. di Via della Canalina, 38;
- dal mese di settembre 2016, a seguito della decisione del Comune di Reggio Emilia di destinare la palestra O.S.E.A. alle sole attività motorie per diversamente abili, oltre 500 utenti e 7 istruttori vengono a trovarsi nella impossibilità di proseguire l'attività sportiva in struttura idonea;
- al fine di consentire la prosecuzione delle suddette attività in struttura adeguata e collocata nel medesimo ambito territoriale, nonché al fine di completare l'offerta di

strutture sportive a disposizione della collettività nel quadrante sud della città, è intenzione di Olimpica s.r.l. costruire sull'area sopra identificata un nuovo impianto sportivo, e precisamente una palestra;

- Olimpica s.r.l. ha presentato al Comune di Reggio Emilia una richiesta di Permesso di Costruire in deroga, assunta in atti municipali in data 16/02/2016 al PS n. 868/2016, al PG n. 11699/2016, per la realizzazione di una palestra composta da 3 sale per attività motorie in genere, spogliatoi, servizi igienici, infermeria, parcheggio, come meglio evidenziato negli elaborati di progetto allegati, sull'area sopra identificata;
- l'attuale destinazione urbanistica del lotto in questione, così come individuata nell'elaborato R 3.1 del RUE ai sensi dell'art.3.1.2 delle NA è "Aree per attrezzature e servizi di quartiere AR (zone per attrezzature religiose)";
- pertanto si rende necessario inserire l'uso b.10.4: "Attività di svago, riposo, esercizio sportivo" all'interno della zonizzazione dell'ambito AR "Aree per attrezzature e servizi di quartiere" (zone per attrezzature religiose);
- l'uso così come definito dall'art. 1.6.1 comma 4 *comprende "aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo"; comprende inoltre "edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico"*.

Rilevato che:

- l'art. 14 del DPR 380/2001, TU dell'edilizia, stabilisce: *"il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia"*.
- la Legge Regionale n. 15/2013 *"Semplificazione della disciplina edilizia"* prevede all'art. 20 la possibilità di rilasciare un permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici nei seguenti casi:
 - *Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.*

- *La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica".*
- *(omissis).*

Dato atto che in data 03/03/2016 la sopra citata richiesta di permesso di costruire in deroga è stata trasmessa dal tecnico istruttore del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, ai competenti Servizi comunali per i relativi pareri, i quali si sono espressi come di seguito riportato, per quanto di competenza :

- **Servizio Mobilità (referto del 09/03/2016)** : *"Il lotto di terreno oggetto della richiesta si colloca all'interno del Centro Abitato di Reggio Emilia, all'interno del quartiere con caratteristiche residenziali che ha in via Fenulli la strada di distribuzione interna ed è classificata ai sensi della "Nuova classificazione della rete stradale" approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 3373/93 del 21/05/2012 strada locale di categoria F. L'ampliamento del parcheggio avviene in continuità con l'esistente e non prevede ulteriori accessi su via Fenulli sviluppandosi tutto internamente al lotto.*

Si esprime pertanto parere **FAVOREVOLE** con le seguenti prescrizioni:

- *va chiarita la natura giuridica dei nuovi parcheggi (Privati? Privati di uso Pubblico?)*
- *andrà previsto un collegamento ciclopedonale con la rete all'intorno*
- *i marciapiedi dovranno essere portati ad almeno mt 1.5*
- *se stalli di uso pubblico andrà prevista l'illuminazione esterna*
- *va chiarita la presenza o meno di recinzioni esterne e se del caso andrà indicata tipologia, posizione, varchi*
- *andranno previste le posizioni sia per gli stalli biciclette che per motocicli*
- *al termine dei lavori dovrà essere richiesta l'ordinanza per la regolamentazione del transito corredata dalla planimetria di segnaletica orizzontale e verticale concordata con l'ufficio traffico."*

- **Servizio Reti ed Infrastrutture (referto del 04/04/2016):** *“Considerato che l'intervento in oggetto è previsto nelle vicinanze della piscina esistente “Onde chiare” gestita dalla stessa società, ed i nuovi parcheggi pubblici sono collocati in ampliamento del parcheggio esistente con accesso da via Fenulli, il Servizio scrivente esprime parere favorevole all'intervento proposto alle seguenti condizioni:*
 - *su tutta l'area di parcheggio, di proprietà privata, dovrà essere costituita servitù di uso pubblico;*
 - *tutta l'area di parcheggio dovrà essere dotata di idoneo impianto di illuminazione pubblica e di segnaletica stradale orizzontale e verticale;*
 - *i percorsi pedonali esterni dovranno avere una larghezza minima di m. 1,50;*
 - *dovrà essere realizzato un collegamento ciclo-pedonale tra il pedonale interno al parcheggio ed i percorsi pedonali esistenti su via Fenulli. Nel contempo occorre sistemare il raccordo del percorso ciclo-pedonale esistente in corrispondenza della platea rialzata di via Fenulli, prevedendo anche la posa di opportuni dissuasori di sosta.”*

- **Servizio Officina Educativa (referto del 07/04/2016):**

“Il nuovo impianto andrà a completare il polo sportivo della zona di via Fenulli e quindi renderà possibile un'offerta diversificata sia per l'approccio motorio e sportivo sia per il target d'età di riferimento. La nuova palestra infatti, permetterà di praticare attività motorie e sportive con bambini e ragazzi, in collaborazione con le scuole del territorio, ma anche attività motorie rivolte ad adulti ed anziani, tradizione consolidata da tempo nelle proposte che Olimpica da anni fa nella palestra di via Canalina attualmente in uso ma indisponibile per gli anni futuri, attività che saranno assorbite dalla nuova palestra consentendo di mantenere, anzi di arricchire l'offerta motorio-sportiva ai cittadini e di qualificarla grazie alle sinergie possibili con gli altri impianti sportivi confinanti gestiti anch'essi da Olimpica snc.

Per questi motivi è interesse dell'amministrazione arricchire questo presidio sportivo con il nuovo fabbricato adibito a palestra che verrà realizzato in via Fenulli.”

Preso atto del parere favorevole espresso dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco – Comando Provinciale di Reggio Emilia – dipvuf.COM-RE.REGISTRO UFFICIALE.U.0002723.11-03-2016 – sulla conformità del progetto, con riferimento

all'istanza presentata direttamente da Olimpica srl in data 15/02/2016 (pratica n. 43502) ai fini della prevenzione incendi, conservato nel fascicolo della pratica edilizia e che si richiama espressamente;

Precisato in relazione a quanto sopra che:

- attualmente l'area oggetto dell'intervento della nuova costruzione sportiva è destinata dal Regolamento urbanistico edilizio quale area per attrezzature e spazi collettivi (art. 3.1.2 delle NTA) e individuata graficamente nell'elaborato R 3.1 quale zona per attrezzature religiose (AR);
- il RUE prevede che tutte le aree per attrezzature e spazi collettivi - che possono essere realizzate e gestite anche da soggetti diversi dall'amministrazione, purchè ne venga garantita la possibilità di fruizione pubblica - costituiscono gli spazi pubblici e di uso pubblico della città;
- gli usi prevalenti della zona per attrezzature religiose sono naturalmente le attività di interesse collettivo di tipo religioso, a cui possono essere associati usi complementari quali, attività di tipo civile o attività scolastiche di base, ovvero attività di svago, riposo ed esercizio sportivo;
- conseguentemente, con l'approvazione del permesso di costruire in deroga, come previsto dall'art. 20 della L.R. 15/2013, viene individuato quale uso prevalente della zona, l'uso attività di svago, riposo ed esercizio sportivo, che è sempre un uso individuato all'interno dei servizi e attrezzature di interesse collettivo, quindi sempre individuato quale attrezzatura del territorio.

Verificato che:

- la destinazione del fabbricato rientra tra quelle di pubblico interesse pubblico indicate dall'art. 12 (Poteri di deroga) della Circolare Ministeriale n. 3210 del 28/10/67, nel quale si precisa che *“Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale industriale, igienico, religioso, ecc. : es. conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri silos portuali, ecc.”*;

- la successiva circolare Min.LL.PP 25 febbraio 1970, n. 25/M, al punto 3, rifacendosi espressamente ad un parere reso dal Consiglio di Stato (Cons.Stato Sez. II 21/1/69 n. 5/69) ha valorizzato ampiamente il concetto di interesse pubblico, evidenziando che l'individuazione di esso “...*non può essere effettuata in base a criteri generali ed astratti né è suscettibile di essere precisata in ipotesi tassative, ma può emergere esclusivamente dall'esame concreto delle singole fattispecie ... (L'interesse pubblico) ... va inteso nella sua accezione tecnico-giuridica di interesse tipico, il cui soddisfacimento e la cui tutela sono assunti dalla P.A.*”; (...omissis) ovvero ...” in quello specifico di interesse qualificato dalla sua rispondenza a fini perseguiti dall'Amministrazione stessa”;
- il Consiglio di Stato, con una recente sentenza (sez. IV, 5 giugno 2015, n. 2761) ha precisato che “la nozione di interesse pubblico prescinde dalla natura pubblica o privata del bene ed ha a riferimento l'esistenza di una “fruibilità collettiva” ritenuta meritevole di tutela “ ..omissis... e che “non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano”.....omissis.....;
- è fondato pertanto nel caso in esame l'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento in oggetto, in quanto esso è rivolto a rispondere in modo concreto e qualificato a soddisfare bisogni e perseguire finalità di interesse pubblico rivolti all'intera collettività;
- sussistono quindi tutti i presupposti previsti dalla normativa vigente sopra richiamata per il rilascio del permesso di costruire in deroga in argomento;

Ritenuto inoltre opportuno e necessario disciplinare con apposita convenzione – il cui schema si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale - i rapporti tra Comune di Reggio Emilia e Olimpica s.r.l., al fine di vincolare l'intervento alla specifica destinazione prevista dal RUE e garantire il rispetto dell'interesse pubblico dell'opera in argomento;

Visti :

- il DPR. 380/01 ed in particolare l'art. 14;
- l'art. 20 della L.R. n. 15/2013;

- La Circolare Ministeriale n. 3210 del 28/10/67 e la Circolare Min.LL.PP. n. 25/M del 25.02.1970;
- il vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi;
- l'art.49 del Decreto legislativo 267/00, nonché gli artt. 56 "Dirigenti" e 57 "Responsabilità dei Dirigenti" del vigente statuto comunale
- l'art. 42 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Dato atto infine che:

- la presente delibera a parere del dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana arch. Elisa Iori non necessita di apposizione del parere contabile ai sensi dell'art.49 del D.lsgs 267/2000 in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica – finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Visto inoltre il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Dirigente del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 del Decreto legislativo n. 267/2000 ed allegato in calce alla presente proposta di deliberazione,

Visto l'esito della votazione effettuata con procedimento elettronico indicato nell'allegato prospetto.

DELIBERA

- di dare atto che ricorrono i presupposti, per le motivazioni specificate in narrativa, per il rilascio, da parte del Dirigente competente, del permesso di costruire in deroga alle norme del RUE ai sensi dell'art 20 della L.R. n. 15/2016 alla società Olimpica s.r.l. con sede in Reggio Emilia, Via A. B. Ruzante n. 5 C.F. 01987400353, per la realizzazione di una nuova palestra sull'area posta in via Fenulli, individuata al Catasto terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 166, mapp. 355;
- di approvare lo schema di convenzione allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto (Allegato A) da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia e della società Olimpica srl, al fine di vincolare l'intervento alla specifica destinazione prevista dal RUE e garantire il rispetto dell'interesse pubblico dell'opera in progetto;

- di autorizzare il Dirigente del Servizio competente, ad avvenuta esecutività della presente deliberazione, alla stipula della convenzione con facoltà di inserire nell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, tutte le indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, e nella individuazione e denominazione della controparte, ad includere clausole d'uso o di rito;
- di autorizzare il Dirigente del Servizio competente al rilascio del permesso di costruire in deroga ad Olimpica srl, per tutto quanto in premessa specificato.

Infine **il Consiglio**, in quanto sussistono particolari motivi d'urgenza, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Dlgs. 267/2000, **dichiara immediatamente eseguibile la suesposta deliberazione**, come da votazione effettuata con procedimento elettronico indicato nell'allegato prospetto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
CASELLI Emanuela

IL CONSIGLIERE ANZIANO
CAPELLI Andrea

IL SEGRETARIO GENERALE
IOVINELLA Rosa