



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **263**

in data **12/12/2024**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventiquattro** addì **12 - dodici** - del mese **dicembre** alle ore **10:00** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL' ART.4 DELLA L.R. 24/2017, DELLA TERZA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA EX BARAGALLA E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREE DESTINATE A VIABILITA' E PARCHEGGI IN ESECUZIONE DELLA DGC ID. n.206 DEL 13.10.2022.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

MASSARI Marco	Sindaco	NO
DE FRANCO Lanfranco	Vice Sindaco	SI
BONDAVALLI Stefania	Assessore	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
MAHMOUD Marwa	Assessore	SI
MIETTO Marco	Assessore	SI
NEULICHEDL Roberto	Assessore	NO
PASINI Carlo	Assessore	SI
PRANDI Davide	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	SI

Presiede: **DE FRANCO Lanfranco**

Assiste il Segretario Generale: **MARENCO Dr. Donato Salvatore**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione consiliare PG n. 23542/89 del 27/07/1995, è stato approvato, ai sensi dell'art. 25, comma 5, della L.R. n. 47/1978, modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo ad un'area posta in località Baragalla, denominato "Area Baragalla" – tra via Nuvolari, via Tenni e via Inghilterra e la relativa convenzione attuativa;
- in data 04/08/2003, con atto Rep. n. 41530, Racc. n. 11065, con atto a ministero del Notaio dott. Maria Carmen Costabile, è stata stipulata la relativa convenzione attuativa del Piano Particolareggiato in argomento, tra il Comune di Reggio Emilia, la società Immobiliare Baragalla s.r.l., la società Tre B Costruzioni Immobiliari s.r.l., la società Il Telefono 2 s.c.r.l., la società Centro Commerciale Meduna s.r.l.;

Dato atto che:

- in seguito all'approvazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G. 2001) con provvedimento della Giunta Regionale n. 1202 del 27/06/2001, pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25/07/2001, con istanza P.G. n. 22864/03 del 14.11.2003, la Soc. Centro Commerciale Meduna S.r.l., la Soc. Tre B Costruzioni Immobiliari S.r.l., la Soc. Immobiliare Baragalla S.r.l. e la Soc. Il Telefono 2 S.c.r.l., proprietarie delle aree comprese nel Comparto di Piano Particolareggiato sopra citato, classificate dal nuovo P.R.G. come "Tessuto produttivo polifunzionale" – Art. 43 N.T.A. - hanno presentato una prima richiesta di variante al PUA, allo scopo di comprendere nel perimetro di comparto, ai sensi dell'art. 9.08 delle N.T.A. del P.R.G, anche un'area di completamento avente la medesima classificazione sopra indicata ("Tessuto produttivo polifunzionale" – Art. 43 N.T.A.), di proprietà dei medesimi;
- con deliberazione consiliare P.G. n. 2527/32 del 18/02/2005, è stata approvata, ai sensi del combinato disposto dell'art. 52, 3° comma, lett. a) e dell'art. 41, 2° comma, lett. a) della L.R. n. 20/2000, la citata variante e la relativa convenzione urbanistica;
- tale convenzione è stata stipulata in data 13/09/2005 con atto pubblico a ministero del Notaio dott. Maria Carmen Costabile, Rep. n. 48410, Racc. n. 14050, trascritto a RE il 03/10/2005 al n. 27662 Reg. Gen., 15517 Reg. Part. fra il Comune di Reggio Emilia ed i legali rappresentanti di: Centro Commerciale Meduna S.r.l., Tre B Costruzioni Immobiliari S.r.l.,

Immobiliare Baragalla S.r.l., Il Telefono 2 S.c.r.l., Diocesi di Reggio Emilia – Guastalla, limitatamente all'impegno a cedere le aree di sua proprietà, esterne al comparto di PUA e necessarie alla realizzazione di una parte della rotatoria prevista nelle tavole di PUA su via Inghilterra;

- in particolare, l'art. 5 della citata convenzione urbanistica obbligava i soggetti attuatori e la Diocesi di Reggio Emilia – Guastalla a cedere gratuitamente – prima del rilascio del Permesso di Costruire - le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria identificate nella Tavola 5 allegata al PUA in argomento;
- in data 14/11/2006, con atto per Notaio Maria Carmen Costabile (Rep. n. 51621 Racc. n. 15982, registrato a RE il 01/12/2006 al n. 17659/1T, trascritto a RE il 04/12/2006 al n. 38807 R.G. e n. 21565 R.P), sono state cedute gratuitamente al Comune le aree sopra citate necessarie per la realizzazione delle strade di collegamento con le infrastrutture esistenti, dei marciapiedi, nonché la rotatoria di innesto su via Inghilterra;

Dato atto inoltre che:

- il Comune di Reggio Emilia, ai sensi della L.R. n. 20/2000, con deliberazione di Consiglio Comunale PG. 5167/70 del 05.04.2011, ha successivamente approvato il Piano Strutturale Comunale - PSC – ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio – RUE -, entrati in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R. n. 77 del 25/05/2011;
- l'art. 1.7, comma 1, delle Norme Tecniche del PSC stabilisce che i PUA definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso, e il comma 4 del medesimo articolo dispone che sia comunque consentito presentare varianti ai PUA approvati;

Premesso inoltre che:

- il PSC individua il PUA in oggetto come ricadente nell'ambito specializzato per attività produttive denominato ASP1-16 in corso di attuazione sulla base di Piani urbanistici attuativi di cui all' art. 4.3 delle NA;
- in data 11/05/2011, con istanza P.G. n. 8832/2011, le società "IMMOBILIARE NORDEST S.P.A." (subentrata a Centro Commerciale Meduna S.r.l.), "IMMOBILIARE BARAGALLA S.R.L.", "Tre B Costruzioni Immobiliari S.R.L.", "IL TELEFONO 2 S.C.", e "IMPRESA EDILE CACCIA EMILIO E C. S.A.S." (subentrata in forza da atto di compravendita del Notaio Costabile del 14/05/2012 alla società Edifici Industriali B.B.S s.r.l., a sua volta acquirente dalla Società Tre B Costruzioni Immobiliari s.r.l. del terreno censito al Catasto Terreni al fg. 209, mapp. 1229,

posto nel comparto del piano di cui trattasi, in forza di atto di compravendita del Notaio Gian Marco Bertacchini del 13/12/2007, n. 32842 di Rep.e n. 8546 di Racc.), in qualità di soggetti attuatori,hanno presentato richiesta di ulteriore variante al Piano limitatamente al SUB - Comparto 1 in corso di attuazione, in quanto i rimanenti comparti sono stati già pressoché completati, per adeguarlo alle nuove previsioni urbanistiche del PTCP e del PSC vigenti, relativamente all'inserimento dell'uso U2/12.1 del PRG 2001, non previsto nel piano in argomento e corrispondente all'uso b11.03 del RUE "grandi strutture di vendita b11.03 A alimentari e b11.03 NA non alimentari";

- tale variante è stata approvata dal Consiglio comunale in data 1.10.2012 con deliberazione ID n.158 e la relativa convenzione è stata stipulata in data 13.12.2012 con atto del Notaio Dr.G.Varchetta (rep.n. 102.182 Raccolta n. 30.352);
- il Piano Operativo comunale (POC) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale PG.n. 9170/52 del 17/03/2014 e pubblicato sul BURER del 23/04/2014 ha poi riconosciuto e disciplinato con apposita scheda norma denominata ASP1-16 il piano urbanistico in argomento prevedendo in tale comparto, il trasferimento e la ricollocazione di parte del diritto edificatorio proveniente dall'ambito ANS1-4 posto in località Villa Gaida (ex Ti3-52 del PRG 2001) pari a Su 250 mq, ovvero SC 333 mq, in conformità all'art.5.6. comma 9 delle Norme di attuazione del PSC;
- per la ricollocazione dei suddetti diritti edificatori in ambiti residenziali previsti dal PSC e dal POC è stato stipulato il 12 giugno 2014, tra il Comune di Reggio Emilia e l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla, atto di accordo ai sensi dell'art.18 L.R.20/2000 mediante scrittura privata autenticata dal Notaio dr.G.Aricò (rep.4433 Raccolta n. 10586);
- con successiva scrittura privata del 21.06.2017 autenticata nelle firme dal Notaio M.C.Costabile (rep. 64952, racc. 25971) la società NUOVE RESIDENZE SRL ha acquistato la capacità edificatoria di cui sopra per mc 333 di Sc a destinazione terziario, da allocare nel comparto del PUA Baragalla denominato dal POC ASP1-16.

Rilevato inoltre che:

- le NTA del POC approvato prevedono all'art.3 comma 3 quanto di seguito riportato: "*Dalla data di entrata in vigore del POC inoltre: le varianti ai PUA e PPC approvati e resi attuativi tramite stipula della convenzione, potranno essere approvate con i medesimi indici urbanistici ed edilizi afferenti il PUA entro i termini di validità dello stesso*";
- in data 27/05/2015 con istanza acquisita al PG.n.11477/2015 è stata presentata la terza variante al piano da parte dei soggetti attuatori del PUA: "IMMOBILIARE NORDEST S.P.A."con sede a Reggio Emilia (RE), via Ragazzi del' 99 n. 53, CF: 02667150102 in qualità

di proprietari dei terreni di cui al foglio 208 mapp.888 SUB. 1314 e parte del mappale 1398 SUB 14 , "IMMOBILIARE BARAGALLA S.R.L." con sede in Reggio Emilia (RE), via Omobono Tenni n. 128/B, in qualità di proprietari dell'immobile di cui al CATASTO FABBRICATI foglio 208 mapp.888 sub.2-3-5-6-10-11-13-14-15-16; CACCIA EMILIO, quale Socio Accomandatario e legale rappresentante della società: "IMPRESA EDILE CACCIA EMILIO E C. S.A.S."con sede in Reggio Emilia (RE), via Po n. 8, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia 01374640355, proprietario dell'area censita al foglio 209 mapp. 1229 di mq. 654, LAZZARETTI FRATELLI SRL. (subentrata in forza da atto di compravendita del Notaio Dr.Luigi Zanichelli del 20/01/2014, rep.112700, racc. 31847 alla società Il Telefono 2 società cooperativa) relativamente al terreno censito al Catasto Terreni al fg. 208, mapp. 641 di mq. 445, mapp. 849 di mq. 283, mapp. 852 di mq.3 posti nel comparto del piano di cui trattasi, in qualità di soggetti attuatori del piano,

- tale variante riguarda l'ultimo sub - comparto 2, in quanto i rimanenti comparti sono stati già pressoché completati, e si rende necessaria per ricollocare in tale sub-comparto, il diritto edificatorio derivante dall'ambito ANS1-4, come sopra descritto pari a 250 mq di SU, che passa da 154 a 404 mq e la modifica della viabilità interna al PUA con individuazione di tre zone destinate a parcheggio pubblico concentrate all'interno del comparto in argomento;

Preso atto che :

- con atto a Ministero Notaio G. Varchetta (Repertorio n. 104.194- -Raccolta n. 31.433 del 21/01/2016) UBI LEASING SPA ha acquistato dalla società Immobiliare Nordest spa, i fabbricati censiti al Catasto fabbricati al fg. 209, mapp. 1314 ,1397 e 1398 sub. 6-7-8-9-10-11-13--15-16-17, rimanendo il solo subalterno 14 in comproprietà con Immobiliare Nordest spa. Alla società UBI LEASING è subentrata poi INTESA SAN PAOLO S.P.A., proprietaria, in forza da atto di compravendita del Notaio Dott. Giovanni Varchetta del 21/01/2016 con la società IMMOBILIARE NORDEST SPA, dei fabbricati censiti al Catasto fabbricati al fg. 209, mapp. 1397 e 1398 sub. 6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17 e 1314, nonché per la nuda proprietà del sub.14 e dei BCNC ai sub. 1-2-3-4, posti nel comparto del piano di cui trattasi, beni compresi nel sub comparto 1.
- "COOP. ALLEANZA 3.0 S.C., con sede a Castenaso (BO), via Villanova 29/7, R.E.A. n. 524364 Registro Imprese di Bologna, C.F.-P.IVA 03503411203. per effetto di atti di fusione è subentrata alla società IMMOBILIARE NORDEST SPA come soggetto attuatore del piano, ed è utilizzatrice in forza del contratto di locazione finanziaria n. 76088813 del 1/01/2016 con INTESA SAN PAOLO S.P.A. dello stesso sub comparto 1 e titolare del diritto di superficie del sub.14 del mappale 1398 al foglio 209;

- le opere di urbanizzazione del piano urbanistico di cui al Permesso di costruire in atti al PG.n. 17055/2005 sono state pressoché ultimate e di esse in parte è stata dichiarata la funzionalità con atti PG.n. 2010/13943 e PG.n. 2015/35781;

Rilevato che:

- - il Servizio Rigenerazione Urbana incaricato dell'istruttoria tecnica della terza variante al PUA, ha acquisito in data 17/09/2015 dal gruppo lavoro istruttorio i pareri dei seguenti servizi: Servizio Reti e Infrastrutture si è espresso favorevolmente a condizione che siano aggiornati i disegni con ultima variante al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione in atti al PG.n. 17055/2005, distinguendo i parcheggi di tipo P1, P2 e pertinenziali (togliere posti auto per i carrelli); individuando il corretto regime giuridico delle aree ed infine individuando le opere fuori comparto di cui ultima convenzione e Progetto di valorizzazione commerciale che prevedeva impegno a corrispondere € 60.000,00 nonché adeguare le aree di cessione (viabilità e parcheggi adiacenti sub comparto 4) in funzione dall'approvato planivolumetrico del recupero dell'ex Bowling) ed il servizio Mobilità favorevole a condizione che le tavole progettuali riportino l'ultima variante approvata (TPL, andamento pista ciclopedonale);
- - sono stati poi richiesti i seguenti pareri di Enti esterni:
 - - parere dell'ASL servizio Igiene Pubblica (suo prot.n.84108 del 10/10/2016) acquisito con pec PG.n. 72178 del 11/10/2016, favorevole per quanto di competenza igienico sanitaria a condizione che siano insediate aziende a basso impatto ambientale e sanitario;
 - - parere di ARPAE del 09/09/2016 acquisito con pec al PG.n. 67383 favorevole avendo preso atto che a seguito della ricollocazione sono previsti aggiustamenti agli elaborati grafici per i parcheggi, gli accessi ai parcheggi e al subcomparto1, già attuati in urbanizzazione .

Dato atto che:

- per quanto attiene la 3^a variante al piano in argomento la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nella seduta del 26/10/2015 (verbale n. 16), ha espresso parere favorevole;
- terminata l'istruttoria tecnica preliminare, con provvedimento del dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana R.U.A.D. n. 2051 del 18/12/2018, è stata emessa l'autorizzazione al deposito della 3^a variante al PUA, ai sensi dell'art. 35 della L.R.20/2000;
- la variante al PUA era allora costituita dai seguenti elaborati:
 1. Relazione illustrativa di variante (25.02.2015)
 2. Norme Tecniche di Attuazione – Integrazione di variante (settembre 2017)
 3. Schema di convenzione per l'attuazione del sub-comparto 2 (maggio 2018)
 4. Relazione geologica-geotecnica
 5. Tav. V5 variata – Zonizzazione – stato futuro (25.02.2015)

6. Tav. V5 giallo-rosso – Zonizzazione – giallo-rosso (25.02.2015)
7. Tav. V5a Rete bianche (26.08.2015)
8. Tav. V5b Rete nere (26.08.2015)
9. Tav. V5c- particolari (26.08.2015)
10. Tav. V6bis – Planimetria di progetto – Standard di P2 – Aree asservite all'uso pubblico (27.09.2017)
11. Tav. V7 variata – Planivolumetrico (25.02.2015)

- la variante è stata pertanto depositata con atto P.G. n. 162991 del 21/12/2018 presso l'Archivio Generale per 60 giorni interi e consecutivi e precisamente dal **27/12/2018** al **25/02/2019** compreso e dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio online, come da certificazione n.° 7469 e sul sito Internet dedicato;
- in data 31/12/2018 è stata convocata con atto P.G. n. 165432, in modalità asincrona, la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L.241/90, per l'istruttoria e la raccolta dei pareri inerenti la variante al PUA in oggetto;
- la Provincia in data 15/01/2019 con nota PG.n. 7364 ha ritualmente interrotto il termine di cui all'art. 35 comma 4 della L.R. 20/2000, in attesa dell'espressione dei parere degli enti ambientali ai fini della conclusione ed emissione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006;
- nell'interrompere i termini ha chiesto l'integrazione del progetto con i seguenti elaborati: rapporto ambientale preliminare e relativa sintesi non tecnica od in alternativa dichiarare l'esclusione dalla valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5, comma 5 della L.R. 20/2000 specificando a quale fattispecie di esclusione è da ricondurre (indicare riferimento alle lettere);
- a seguito della conferenza dei servizi asincrona, sono dunque pervenuti i seguenti pareri degli enti e delle autorità ambientali preposte:
 - nuovo parere dell'Azienda Sanitaria Locale – servizio Igiene Pubblica in atti al PG.n. 39570 del 29/03/2019 che ha confermato quanto già espresso in fase di autorizzazione nel precedente parere sopracitato;
 - nuovo parere di ARPAE – Distretto di Reggio Emilia, in atti al PG.n. 7521 del 15/01/2019 che conferma il proprio parere favorevole, già espresso con atto prot. PGRE/2016/0010323 del 22/09/2016;
 - parere favorevole del Comando Militare – esercito Emilia Romagna- Ufficio Personale, logistico e servitù militari in atti al PG.n.38856/2019;
 - Il Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, con propria nota PG.n. del 22/02/2019, evidenziando che l'area oggetto di intervento è inserita nelle mappe di pericolosità del Reticolo Secondario di Pianura (R.S.P.) del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Fiume Po e ricade nello scenario di pericolosità P2 (alluvioni poco frequenti aventi tempo di ritorno da 50 a 200 anni, ha chiesto la pertinente documentazione integrativa;

Rilevato che:

- in data 14/03/2019 con nota di trasmissione PG.n. 51701 il soggetto attuatore ha trasmesso in duplice copia la relazione idraulica relativa al funzionamento delle reti fognarie di completamento delle reti delle acque bianche e nere che è stata trasmessa al Consorzio di Bonifica consentendogli di esprimere parere favorevole in data 02/04/2019 con pec PG.n. 60921 ;
- tutti i pareri pervenuti e le integrazioni documentali sono poi stati trasmessi dal servizio Rigenerazione Urbana in data del 05/04/2019 con pec PG.n.8312, all'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia, la quale facendo proprie le valutazioni del tecnico progettista ha dichiarato che la variante, dati i suoi contenuti specifici, non è soggetta a Valutazione di Sostenibilità in quanto rientra tra le cosiddette "varianti minori" di cui all'art. 5 comma 5 lettera b) della LR 20/2000;
- la documentazione trasmessa all'Ente sovraordinato conteneva altresì la constatazione dell'avvenuta formazione del "silenzio assenso" ai sensi della L. 241/1990 riguardo al parere richiesto alla competente Soprintendenza Archeologica belle Arti e Paesaggio per le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara,
- la Provincia con nota della Dirigente acquisita al PG.n. 81808 del 30/04/2019 ha pertanto trasmesso il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 106 del 19/04/2019 dal quale si evince che la Provincia non formula osservazioni in merito alla conformità della variante al PUA con il PSC e i piani sovraordinati, ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000 ed esprime parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;
- in data 08/04/2019, acquisito al PG.n. 64436, è pervenuto tardivamente il parere della Soprintendenza Archeologica belle Arti e Paesaggio per le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara, datato 5/04/2019 che rimarca la necessità di concordare l'esecuzione dei sondaggi preventivi con il funzionario archeologo competente per modifiche al sottosuolo superiori a 60 cm di profondità su areali maggiori di mq 100.

Dato atto che :

- come si evince dal referto istruttorio del 09/09/2019 del tecnico UOC – Ambito 2 geom.Paolo Pellati del servizio Rigenerazione Urbana, tutti gli elaborati presentati ed integrati sono rispettosi delle prescrizioni allegare ai pareri sopra richiamati;
- la variante al piano in argomento risulta dunque composta dai seguenti elaborati come integrati nel corso dell'istruttoria tecnica:
 - Relazione illustrativa di variante (25.02.2015)
 - Norme Tecniche di Attuazione – Integrazione di variante e relativo allegato (27.09.2017)
 - Relazione geologica-geotecnica
 - Relazione idraulica relativa al funzionamento delle reti fognarie

- rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (pg n. 55234 del 21/03/2019)
- studio di impatto sul traffico nella viabilità di zona (pg n. 55234 del 21/03/2019) - -
- Tav. V5 variata – Zonizzazione – stato futuro (25.02.2015)
- Tav. V5 giallo-rosso – Zonizzazione – giallo-rosso (25.02.2015)
- Tav. V5a Rete bianche (26.08.2015)
- Tav. V5b Rete nere (26.08.2015)
- Tav. V5c- particolari (26.08.2015)
- Tav. V6 variata planimetria di progetto
- Tav. V6bis – Planimetria di progetto – Standard di P2 – Aree asservite all’uso pubblico (27.09.2017)
- Tav. V7 variata planivolumetrico (25.02.2015)
- Schema di convenzione per l’attuazione del sub-comparto 2

Premesso inoltre che:

- il POC, come previsto dall’art.30 della L.R. n.20/2000, era lo strumento che individuava e disciplinava gli interventi da realizzare nell’arco temporale di 5 anni, trascorso il quale cessavano di avere efficacia le previsioni di tale strumento non attuate;
- le Norme di Attuazione del POC all’art. 5 stabilivano che: *“Il POC ha una durata quinquennale a partire dalla data di entrata in vigore dello stesso. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l’apposizione di vincoli preordinati all’esproprio, senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti. Trascorsi i termini di validità del POC perdono efficacia le previsioni in esso contenute relativamente a tutti gli interventi per i quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:*
 - a) *..omissis..*
 - b) *non sia stata approvata specifica convenzione e/o atto unilaterale d’obbligo, nei casi in cui il POC ha previsto l’attuazione delle previsioni attraverso PUA/PPC o attraverso attuazione diretta, secondo quanto previsto dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi con convenzione e/o atto unilaterale d’obbligo, in base alla specifica modalità attuativa definita per i singoli interventi nell’elaborato PO.4.1 Schede norma degli interventi.”;*
- la scelta attuata dal Consiglio Comunale della cessazione di efficacia del POC decorso il periodo di 5 anni, era finalizzata a limitare gli interventi di trasformazione e riqualificazione territoriale a quelli immediatamente realizzabili in un contesto nel quale numerosi piani autorizzati dal PRG 2001 non erano ancora stati completamente attuati e, pertanto, con un significativo residuo edilizio ancora da realizzare;
- per effetto di tale scelta, ovvero della cessazione di efficacia del POC, sulla base di quanto previsto dall’articolo 5 delle NTA del POC, è venuta meno la possibilità di procedere oltre nell’iter di approvazione dei PUA e PPC non approvati entro il periodo di vigenza del POC stesso;
- relativamente alle previsioni e alle norme di attuazione del POC nel corso dell’anno 2020, i

soggetti attuatori di tre PUA ricompresi nel POC 2014-2019 e succ. prima variante, il cui iter non si era concluso entro il periodo di validità del POC stesso, hanno proposto ricorsi al TAR di Parma invocando l'illegittimità dell'art.5 delle NTA del POC

- il TAR Parma si è pronunciato ha accolto i ricorsi degli attuatori dichiarando illegittimo l'art.5 delle NTA del POC con le sentenze n.191/2022, n. 200/2022, n. 201/2022 esecutive ai sensi di legge poiché il Consiglio di Stato, con successive ordinanze cautelari, ha respinto le domande proposte dal Comune volte ad ottenere la sospensione dell'esecutività delle sentenze impugnate;

- con delibera di Giunta Comunale ID. n.206 del 13.10.2022 si è dunque preso atto delle sentenze del Tar Parma sopracitate e delle successive ordinanze cautelari e si è dato mandato al Servizio Rigenerazione Urbana per le motivazioni ivi riportate, di riattivare i tutti i procedimenti (a partire dall'ultimo atto antecedente i provvedimenti annullati dal TAR ovvero dell'ultimo atto a questi analogo) anche per quelli i non gravati da ricorso, volti alla approvazione, fra gli altri anche della 3^ variante al PUA BARAGALLA;

Dato atto inoltre che:

- "l'esecuzione delle sentenze del TAR implica che i procedimenti volti alla approvazione dei PUA sia ripreso "ora per allora", assumendo al suo esito un provvedimento doverosamente retroattivo, dovendosi garantire tutela effettiva ai ricorrenti che, allo stato, hanno ottenuto l'annullamento in sede giudiziale, con efficacia ex tunc, dell'articolo 5 delle NTA del POC e dei conseguenti provvedimenti che hanno disposto l'archiviazione dei procedimenti volti alla approvazione dei PUA.

- l'esecuzione delle sentenze del TAR comporta l'adozione di provvedimenti i cui effetti vengono riportati indietro nel tempo al momento della adozione del provvedimento annullato che ha interrotto i procedimenti volti all'approvazione dei PUA;

- conseguentemente, il sopraggiungere della adozione del PUG e la sua salvaguardia non sono state ritenute di ostacolo alla riattivazione del procedimento ora per allora, i cui atti sono poi stati assunti simulando una situazione di fatto e provvedimentale nella quale il PUG, all'epoca non ancora adottato non spieghi effetti di salvaguardia;

- essendo sussistente tre sentenze esecutive, nessun margine di apprezzamento discrezionale residuava in capo all'Ente rispetto all'applicazione dei relativi contenuti, tale per cui il Comune si è trovato ad esercitare una funzione ricognitiva della stessa avendo cura di darne esecuzione e attivarsi al fine di evitare ulteriori oneri a carico dello stesso anche secondo quanto previsto dall'art. 21 septies della L. 241/1990:

Precisato che:

- la riattivazione dei procedimenti di approvazione dei PUA interrotti avviene per doverosa esecuzione del provvedimento giudiziale di cui sopra vista anche la recente sentenza del Consiglio di Stato n. 8134 del 10.10.2024 e di tale circostanza ne è stata data comunicazione ai soggetti attuatori in data con pec PG.n. 297324 del 20.12.2022.

Rilevato altresì che:

- in sede di approvazione del Progetto di valorizzazione commerciale per l'apertura della struttura di vendita alimentare e non alimentare nell'ambito della 2^a variante al PUA Baragalla, approvato con provvedimento dirigenziale RUAD n. 332/2013, il soggetto attuatore del sub comparto 1 si era obbligato a realizzare opere di miglioramento viabilistico al contorno del comparto come individuati dal Servizio Politiche per la Mobilità per un valore pari a € 60.000,00 nell'ambito del Progetto di valorizzazione di cui sopra, ove verrà effettivamente verificata la fattibilità e realizzabilità delle opere di urbanizzazione sopra descritte ritenute prioritarie per l'Amministrazione Comunale;

- con SCIA PG. n. 33737/2015 sono state eseguite le opere fuori comparto previste dal piano di valorizzazione commerciale consistenti nei collegamenti ciclopedonali a via Guittone d'Arezzo in prolungamento di Via Ascari, il collegamento ciclopedonale al sottopasso di Via Inghilterra, la razionalizzazione della rotatoria esistente e del relativo collegamento a via Gagarin. Tali lavori sono stati realizzati per una somma parziale di € 39.020,48 come da computo metrico estimativo allegato alla SCIA PG n. 33737/2015.

- ritenendo opportuno arrivare alla concorrenza della somma prevista nel progetto di valorizzazione commerciale (pari a € 60.000,00) si è chiesto il parere al servizio Cura della Città il quale, in data 08/05/2024, con proprio parere PG.n 125875, ha ritenuto di stabilire che per arrivare alla concorrenza della suddetta somma, il soggetto attuatore del sub comparto 1 si obblighi a realizzare opere di miglioramento viabilistico al contorno del comparto, nell'ambito del collegamento fra le ciclovie portanti "4" e "5" del Biciplan, il cui tracciato si snoda all'interno dell'area verde contigua al parco del Crostolo, posta fra via Canalina e la passeggiata arginale denominata Passeggiata Irene Sacconi, per un importo pari a € 20.979,52 come da stima interna determinata dal suddetto servizio comunale con la suddetta nota PG.n.125875 /2024;

- in tal senso è stata modificato lo schema di convenzione riconsegnato dai soggetti attuatori in data 02.12.2024 acquisiti agli atti ai PG.nn. 303325-303327- 304484 del 03.12.2024 e 308552 del 09.12.2024- da tutti i soggetti attuatori del PUA prevedendo tale obbligo in capo al soggetto attuatore del sub comparto 1.

Rilevato inoltre che:

- ai sensi dell'art. 5 co. 13 lett. b) del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 convertito in L. 12 luglio 2011, n. 106, e Della delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 1281 del 12 settembre 2011 per l'approvazione del PUA d'iniziativa privata la competenza è della Giunta

Comunale in quanto tale strumento attuativo è conforme agli strumenti urbanistici generali vigenti come sopra descritto;

- l'art.35 della L.R.20/2000 cita testualmente: " ...Per i PUA d'iniziativa privata non si procede all'adozione degli e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi definiti dal Comune, fermo restando che l'atto di autorizzazione o il preavviso di diniego dello stesso sono comunicati agli interessati entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza..omissis..";

- l'art.4 della legge regionale n.24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio", entrata in vigore il 01 gennaio 2018 a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340, contempla un regime transitorio per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevedendo che:

"Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;

b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);

c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n.20 del 2000;

Considerato che:

- la disciplina transitoria di cui sopra prevedeva una prima fase decorrente dal 1° gennaio 2018 al 1° gennaio 2021, prorogata poi al 1° gennaio 2022 entro i quali doveva essere formalmente avviato l'iter approvativo dei piani attuativi, a pena di decadenza; e una seconda fase che si è conclusa il 1°gennaio 2024 entro la quale i medesimi piani attuativi – correttamente avviati – dovevano essere approvati e convenzionati a pena di decadenza;

- nel caso in esame il termine per la conclusione del procedimento di approvazione del presente PUA si intende spostato al 31.12.2024 in quanto il procedimento è stato sospeso e poi riattivato con la delibera Giunta Comunale ID.n.206/2022, come descritto in premessa;

Dato atto che:

- il PUG approvato in data 08.05.2023 disciplina ora l'ambito, rappresentato nella tavola SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni, in parte come sistema del commercio, di cui al Titolo 12, in parte destinato al sistema della produzione - Micropoli produttivi, di cui all'art.11.2 del Titolo 11 , e in parte

a sistema delle reti – Infrastrutture grigie – parcheggi, di cui all'art.3.3.2 del Titolo 3 degli Indirizzi disciplinari di PUG (SQ_D1).

- l'area è altresì interessata dalla Scheda speciale di intervento, di cui al Titolo 17 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D1), scheda speciale n.36 "aree assoggettate a procedimenti volti all'approvazione di strumenti attuativi, oggetto di riattivazione in esecuzione delle sentenze del TAR Parma di cui alla DGC ID n. 206 del 13/10/2022 sopracitata.

Rilevato infine che:

- per economia dei procedimenti nell'ambito della convenzione della terza variante al piano, oltre ad essere costituita servitù di uso pubblico sul mappale che ospita i parcheggi di uso pubblico del sub comparto 1 di cui al foglio 209 mapp. 1398 sub 1 , verrà costituita anche servitù di uso pubblico da parte di Immobiliare Baragalla sulle aree poste fuori dal perimetro di comparto destinate a parcheggi di tipo P2 e percorso ciclopedonale, ma adiacenti lo stesso e facenti parte del PUA ASP_N1-27 di cui al foglio 208 mapp.943-888 (sub 18-20) come da referto del tecnico istruttore del 14.05.2018.

Dato atto infine che:

- l'Amministrazione Comunale ha provveduto a richiedere in data 25/05/2017 la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni ed in data 08/11/2018; (PROT BDNA REUTG_7263_20180531 per F.LLI Lazzaretti, REUTG_16111_20181203 per NUOVE RESIDENZE SEMPLIFICATA E REUTG_6341_20180517 per IMMOBILIARE BARAGALLA)

- a parere della Dirigente del Servizio "Rigenerazione Urbana", Arch. Elisa Iori, la presente deliberazione necessita del parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000, comportando oneri riflessi sulla situazione economica finanziaria limitatamente alla realizzazione delle opere fuori comparto che saranno contabilizzate successivamente al loro collaudo posto invece che le aree destinate ad infrastrutture per l'insediamento del piano urbanistico attuativo sono già state realizzate e acquisite al patrimonio comunale mentre la manutenzione delle aree da asservirsi all' uso pubblico rimarrà in capo agli attuatori del rispettivo comparto;

-

- **Viste:**

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 19/12/2023 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 19/12/2023 con la quale sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2024 – 2026 ed i relativi allegati;

- la delibera di Giunta Comunale n. 3 del 11/01/2024 con la quale è stato approvato il Piano

Esecutivo di Gestione 2024-2026 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;

Visto il parere favorevole del Dirigenti dei Servizi interessati in ordine alla regolarità tecnica e regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 - Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di poter concludere l'iter di approvazione della 3^a e ultima variante al Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato Baragalla nonché il relativo schema di convenzione urbanistica attuativa, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed i soggetti attuatori proprietari dell'intero comparto di piano avendo lo stesso recepito le prescrizioni espresse dagli Enti interpellati e dalla Provincia;

Visti infine:

- l'art.48 del D.lgs.267/2000;
- la legge n. 1150/1942;
- l'art. 35 della L.R. n. 20/2000, modificata ed integrata;
- l'art. 4 della legge regionale n. 24/2017;
- il D.lgs 152/2006 Parte seconda, in tema di valutazione ambientale di piani e programmi come modificato e integrato;
- l'art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001;
- la delibera di consiglio comunale ID.n. del ed in particolare l'allegato

DELIBERA

- di dare atto che con Decreto del Presidente della Provincia n. 106 del 19/04/2019, non sono state formulate osservazioni in merito alla conformità della terza ed ultima variante al PUA dell'area ex Baragalla, con il Piano Strutturale Comunale e i piani sovraordinati, ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.R.n.20/2000 e s.m. ed è stato espresso parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della L.R.n. 19/2008;
- di dare atto che la presente variante non è soggetta a Valutazione di Sostenibilità in quanto rientra tra le cosiddette "varianti minori" di cui all'art. 5 comma 5 lettera b) della LR 20/2000;
- di approvare conseguentemente, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.,la variante al PUA sopramenzionato presentata in data 27/03/2015 in atti al PG.n.11477 e successivi, dai soggetti attuatori, composta dai seguenti elaborati così come modificati ed integrati nel corso dell'istruttoria tecnica, parte integrante e sostanziale del presente atto e conservati in formato analogico agli atti al PG.n. 11477/2015 e successive integrazioni:

- Relazione illustrativa di variante (25.02.2015)
 - Norme Tecniche di Attuazione – Integrazione di variante e relativo allegato (27.09.2017)
 - Relazione geologica-geotecnica
 - Relazione idraulica relativa al funzionamento delle reti fognarie
 - rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità -VAS (21/03/2019)
 - studio di impatto sul traffico nella viabilità di zona (21/03/2019)
 - Tav. V5 variata – Zonizzazione – stato futuro (25.02.2015)
 - Tav. V5 giallo-rosso – Zonizzazione – giallo-rosso (25.02.2015)
 - Tav. V5a Rete bianche (26.08.2015)
 - Tav. V5b Rete nere (26.08.2015)
 - Tav. V5c- particolari (26.08.2015)
 - Tav. V6 variata planimetria di progetto
 - Tav. V6bis – Planimetria di progetto – Standard di P2 – Aree asservite all'uso pubblico (27.09.2017)
 - Tav. V7 variata planivolumetrico (25.02.2015)
-
- di approvare altresì lo schema di convenzione attuativa del sub-comparto 2 allegata alla presente deliberazione sotto la lettera A) nel testo condiviso dagli attuatori come descritto in premessa, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, che verrà stipulata tra il legale rappresentate del Comune di Reggio Emilia ed i legali rappresentanti delle società proprietarie delle aree ricomprese nel perimetro di piano IMMOBILIARE BARAGALLA S.R.L. con sede in Reggio Emilia (RE), via Omobono Tenni n. 128/B, NUOVA RESIDENZE S.R.L SEMPLIFICATA con sede in Reggio Emilia Via Po 4/2, INTESA SAN PAOLO S.P.A con sede in Piazza San Carlo, 156-10121 Torino, COOP. CONSUMATORI NORDEST S.C., con sede a Castenaso (BO), via Villanova 29/7_P.IVA 03503411203, LAZZARETTI FRATELLI SRL, con sede in Reggio Emilia Via Emilia San Pietro 34 , P.IVA: 00126710359;
 - di approvare altresì che in sede di convenzione per l'attuazione della 3^a variante al PUA Baragalla, per economia dei procedimenti, venga anche costituita da parte del relativo proprietario IMMOBILIARE BARAGALLA S.R.L., servitù di uso pubblico sulle aree destinate a viabilità nell'adiacente progetto planivolumetrico convenzionato denominato ASP_N1-27 come da parte seconda dello schema di convenzione di cui all'allegato A);
 - di dare atto che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà in rappresentanza del Comune di Reggio Emilia, la dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana conferendole fin d'ora la 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, di provvedere alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione e nella individuazione e denominazione della controparte, di includere clausole d'uso o di rito;

- di dare atto che per quanto riguarda la realizzazione delle opere fuori comparto descritte in premessa e previste in convenzione, si procederà alla loro valorizzazione patrimoniale e contabile ai sensi di legge sulla base dei valori effettivi dopo il collaudo delle opere stesse;
- di dare atto che ai sensi dell'art-35 c.4-ter la variante entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione;
- di pubblicare, ai sensi dell'art 39 del D.Lg.vo 14/03/2013, n. 33 «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni» la presente deliberazione e i relativi allegati sul sito web dell'Ente dedicato <http://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/>.
- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del d.lgs 267/2000 e s.m.i., al fine di consentire la tempestiva sottoscrizione della convenzione per l'attuazione del piano nei termini indicati dalla legge regionale n.24/2017.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

DE FRANCO Lanfranco

IL SEGRETARIO GENERALE

MARENGO Dr. Donato Salvatore