



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA
Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 161 del 28/11/2024

OGGETTO: MODIFICA PARZIALE ALLA VIGENTE CONVENZIONE RELATIVA AL PROGETTO "INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO - IEU" PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE (LOC. CASALGRANDE - VIA DI MEZZO/VIA A.MORO).

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **ventotto** del mese di **novembre** alle ore **13:15** nella residenza municipale, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano presenti:

DAVIDDI GIUSEPPE	Sindaco	Presente
AMAROSSO VALERIA	Vicesindaco	Presente
VACONDIO DOMENICO	Assessore	Presente
TOSI GRAZIELLA	Assessore	Assente
CASSINADRI MARCO	Assessore	Presente
SPANO CRISTINA	Assessore	Presente

Assiste il Vicesegretario CURTI JESSICA.

IL Sindaco DAVIDDI GIUSEPPE constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

OGGETTO: MODIFICA PARZIALE ALLA VIGENTE CONVENZIONE RELATIVA AL PROGETTO "INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO - IEU" PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE (LOC. CASALGRANDE - VIA DI MEZZO/VIA A.MORO).

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 28/11/2016 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale PSC;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.59 del 28/11/2016 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;
- in data 28/12/2016 sul BURET n.388 la Regione Emilia Romagna ha dato notizia dell'avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE. A decorre dalla predetta data gli strumenti urbanistici sono divenuti vigenti a norma di legge;

PREMESSO inoltre che:

- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC localizza nella Tav.1 "Assetto strutturale di progetto" le aree oggetto del presente progetto:
 - Territorio urbano – Ambiti urbani consolidati (art.6.2 delle n.t.a PSC);
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale RUE localizza nella Tav.1c "Casalgrande -Dinazzano" oggetto del presente progetto:
 - Territorio urbano – Ambiti urbani consolidati. Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica (art.21.3 delle n.t.a RUE);

CONSIDERATO che in data 4/04/2022 prot.gen.n.5814 e successive integrazioni, è stata presentata, da parte della società CO.I.PE S.r.l, con sede in via Foro Buonaparte n.59, cap 20121 Milano, p. IVA 10553940965, rappresentata dal Sig. Vona Giuseppe (c.f. VNOGPP80L12D122T, in qualità di amministratore e legale rappresentante della citata CO.I.PE. S.r.l), l'istanza di approvazione del progetto "Intervento Edilizio Unitario IEU (Loc. Casalgrande - Via A.Moro/Via Di Mezzo)", sull'area censita catastalmente al mappale n.267 del foglio n.19, per la realizzazione di nuovi edifici residenziali, ai sensi dell'art.1.20 delle n.t.a di Regolamento Urbanistico Edilizio RUE vigente e art.6.2 delle nta del vigente Piano Strutturale Comunale PSC. Il progetto edilizio IEU si compone dei seguenti elaborati:

A) ELABORATI DESCRITTIVI IEU:

- 01** Schema di Convezione -Prot.n.13157 del 26/07/2022
- 02** Stralcio dello strumento urbanistico - Prot.n. 5814 del 04/04/2022
- 03** Relazione fotografica - Prot.n. 5814 del 04/04/2022
- 04** Relazione tecnica del verde - Prot.n. 11527 del 30/06/2022
- 05** Relazione tecnica descrittiva ed economica - Prot.n. 11527 del 30/06/2022
- 06** Rendering dell'intervento - Prot.n. 5814 del 04/04/2022
- 07** Indagine geologica - Prot.n. 5814 del 04/04/2022
- 08** Autocertificazione antimafia ditta CO.I.PE. Srl - Prot.n. 5814 del 04/04/2022
- 09** Calcolo della superficie utile e della superficie accessoria - Prot.n. 11527 del 30/06/2022



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

10 Certificato di destinazione urbanistica - Prot.n. 5814 del 04/04/2022

11 Domanda di autorizzazione e approvazione dell'IEU - Prot.n. 5814 del 04/04/2022

B) ELABORATI GRAFICI IEU:

tavola 01: stralcio dello strumento urbanistico vigente, accatastamento - prot.n. 9478 del 30/05/2022

tavola 02: dimostrazione della superficie fondiaria - prot.n. 9478 del 30/05/2022

tavola 03: stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona prima dell'intervento - prot.n. 9478 del 30/05/2022

tavola 04: progetto di sistemazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria (p1) - misurazione del lotto - distanze del fabbricato b dai confini - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 04 bis progetto planimetrico e altimetrico della zona dopo l'intervento - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 05: rilievo verde esistente, costruzioni e manufatti, elettrodotti, metanodotti, fognature, acquedotti, rete telefonica, viabilità - prot.n. 9478 del 30/05/2022

tavola 06: progetto planivolumetrico di sistemazione urbanistica ed edilizia - planimetria generale - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 06 bis: calcolo e dimostrazioni superficie coperta, superficie non permeabile, superficie permeabile, superficie scoperta, superficie verde privato - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 07: progetto planivolumetrico di sistemazione urbanistica ed edilizia - zonizzazione - parametri urbanistici ed edilizi - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 08 progetto di sistemazione delle aree verdi - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 09 numerazione lotti - strade e piazze quotate spazi di sosta e parcheggi - segnaletica stradale - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 10: tavola di demolizione edificio, manufatti vari e alberature - prot.n. 9478 del 30/05/2022

tavola 11: stato di fatto fabbricato legittimato come da concessione n.87 del 15/09/1989 - piante, prospetto e sezione - prot.n. 9478 del 30/05/2022

tavola 12: tipologia edilizia - villette a schiera piante, prospetti e sezioni - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 13: tipologia edilizia - edificio plurifamiliare piante, prospetti e sezioni - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 14: linea di allacciamento rete enel - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 15: linea di allacciamento rete tim - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 16: linea di allacciamento rete acqua sanitaria - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 17: linea di allacciamento rete gas - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 18: linea di allacciamento acque nere - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 19: progetto di massima reti fognature - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 20: progetto di massima rete enel, linea tim, rete acqua sanitaria, rete gas (solo collegamento sino al contatore) - prot.n. 12380 del 14/07/2022

tavola 21: tavola di demolizione edificio esistente e manufatti vari - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 22: profili plano-altimetrici con sezioni a-a' e b-b - prot.n. 11527 del 30/06/2022

tavola 23: render di massima dei fabbricati a e b da costruire - prot.n. 9478 del 30/05/2022;

CONSIDERATO che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n.116 del 28/07/2022 è stato approvato il



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

“progetto di intervento edilizio unitario - ieu” per la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale (loc. casalgrande - via di mezzo/via a.moro);
- in data 03/11/2022 reg.n.27394 e reg.part.n.19553 presso il Notario Dott. Caprino Giuseppe (con studio in Casalgrande RE) è stata sottoscritta tra le parti la convenzione attuativa del progetto residenziale di cui alla deliberazione di giunta n.116/2022;
- in data è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.10 del 5/12/2022 (e successive varianti ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 smi) relativo alla realizzazione del “progetto di intervento edilizio unitario - ieu” per la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale (loc. casalgrande - via di mezzo/via a.moro);

PRESO ATTO che:

- con determinazione n.299/2024 del Responsabile del Settore “Lavori Pubblici e Patrimonio” in merito all'APPROVAZIONE CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALLA CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PROGETTO D'INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO IEU PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI (VIA DI MEZZO - VIA ALDO MORO) ha disposto:

...dall'esame dell'accatastamento definitivo degli immobili è emerso che l'area di parcheggio e l'antistante area pedonale, previste in cessione all'amministrazione comunale, sono state identificate al Catasto Edilizio Urbano al foglio 19 mappale 267 subalterno 16 come bene comune non censibile degli edifici identificati con i subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 e 22. L'area di cessione, non essendo stata stralciata come particella autonoma, non può essere acquisita al patrimonio pubblico; è pertanto necessario provvedere alla parziale modifica e sottoscrizione della Convenzione Urbanistica già stipulata prevedendo che l'area, originariamente prevista in cessione, resti in proprietà privata ma con uso pubblico permanente ...;

... di demandare all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica la parziale modifica e sottoscrizione della Convenzione Urbanistica già stipulata prevedendo che l'area identificata al Catasto Edilizio Urbano al foglio 19 mappale 267 subalterno 16, originariamente prevista in cessione, resti in proprietà privata ma con uso pubblico permanente per le motivazioni sopra esposte ...;

- in data 05/11/2024 prot.n.22599 il Soggetto Attuatore del presente “progetto di intervento edilizio unitario - ieu” per la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale (loc. casalgrande - via di mezzo/via a.moro)” ha presentato istanza relativamente alla determina n.299/2024 del responsabile del settore “lavori pubblici e patrimonio” rimanendo a disposizione per modificare parzialmente il testo della vigente convenzione attuativa al fine di mantenere in proprietà e in manutenzione l'area del foglio n.19 mappale n.267 (area destinata a parcheggi pubblici P1 a servizio delle unità immobiliari del progetto IEU);

RITENUTO opportuno procedere alla modifica parziale della vigente convenzione, sottoscritta il 03/11/2022 reg.n.27394 e reg.part.n.19553, in particolare si dovrà prevedere all'art.13:

.....Le aree di parcheggio pubblico unitamente all'area di manovra, poste in Via Di Mezzo a Casalgrande, rimangono in proprietà e manutenzione al Privato sono da considerare quali aree di cessione. La progettazione dell'assetto urbanistico del comparto IEU Via A. Moro prevede la monetizzazione di 1 posto auto P1 spazio che sarà utilizzato per allargare le corsie d'accesso alle varie autorimesse poste sul fronte di Via Di Mezzo.

Si evidenzia che la presente modifica non altera le dotazioni territoriali dei parcheggi pubblici P1 del presente progetto ma solamente il regime proprietario delle aree di sosta che rimane privato con l'obbligo della relativa manutenzione;



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

RICHIAMATO l'atto di Giunta Regionale n.1281 del 12/09/2011 "*Indicazioni applicative in merito alle disposizioni di cui all'art.5 del Decreto Legge n.70/2011, convertito con modificazioni dalla Legge n.106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane*", il quale dispone che l'approvazione dei progetti, piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico comunale generale vigente, sono di competenza della Giunta Comunale;

VISTO:

- la Legge n.241/1990 smi;
- il D.Lgs n.267/2000 smi;
- il D.Lgs n.152/2006 smi;
- la L.R. n.20/2000 smi;
- la L.R. n.15/2013 smi;
- la L.R. n.24/2017 smi;
- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 28/11/2016);
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.59 del 28/11/2016);

VISTO:

- il parere favorevole espresso dal Settore "*Pianificazione Territoriale*" in merito al presente progetto;
- il parere favorevole espresso dal Tecnico istruttore e Responsabile del Procedimento Geom. Simona Morini della presente istanza;

PRESO ATTO che, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49 comma 1, e 147-bis comma 1, del D.Lgs n.267/2000 smi, i seguenti pareri espressi da:

- Responsabile del Settore "*Pianificazione Territoriale*", favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- Responsabile del Settore "*Finanziario*", favorevole in ordine alla regolarità contabile in quanto l'atto comporta riflessi diretti/indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell'art.48 c.1 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 nel suo testo vigente;

All'unanimità dei voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1) Di recepire, come illustrato precedentemente, le disposizioni contenute nella determinazione n.299/2024 del Responsabile del Settore "Lavori Pubblici e Patrimonio" in merito alla non cessione dei parcheggi pubblici P1 posti su Via Di Mezzo relativamente al "progetto di intervento edilizio unitario - ieu" per la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale (loc. casalgrande - via di mezzo/via a.moro)". Pertanto l'art.13 sarà così modificato:

ART. 13 – DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

1. Ai sensi dell'art. 14.10, e TAB.1 delle NTA del RUE vigente le aree per parcheggio pubblico che competono al presente intervento, corrispondono ad una superficie di mq 169,10 (mq. 338,20 compreso spazio di manovra), e sono quantificate in relazione all'utilizzo residenziale e alla consistenza delle unità immobiliari, sulla base delle previsioni progettuali indicative riportate nella tavola 07, e sono attribuite per tutti i due corpi di fabbrica A e B nel seguente modo:

Parcheggio P1: mq. 32,00 = n. 01 posto handicap in via di Mezzo - Casalgrande;

Parcheggio P1: mq. 306,20 = n. 11 posti auto in via di Mezzo - Casalgrande;

Le aree di parcheggio pubblico unitamente all'area di manovra, poste in Via Di Mezzo – Casalgrande, rimangono in proprietà e manutenzione al Privato. La progettazione dell'assetto urbanistico del comparto IEU Via A. Moro prevede la monetizzazione di 1 posto auto P1 spazio che sarà utilizzato per allargare le corsie d'accesso alle varie autorimesse poste sul fronte di Via Di Mezzo.

2) Di autorizzare il Responsabile del Settore “Pianificazione Territoriale” alla sottoscrizione dell'atto a parziale modifica dell'art.13 della vigente “Convenzione attuativa” (sottoscritta il 03/11/2022 reg.n.27394 e reg.part.n.19553). In sede di sottoscrizione sarà possibile apportare eventuali modifiche non sostanziali;

3) Di recepire in sede di presentazione della “Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità – SCCEA (di cui all'art.23 della Legge Regionale n.15/2013 smi)” del “progetto di intervento edilizio unitario - ieu” per la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale (loc. casalgrande - via di mezzo/via a.moro)” le disposizioni della presente deliberazione;

4) Di trasmettere copia della presente deliberazione:

- al Settore “Lavori Pubblici e Patrimonio” per gli aspetti di propria competenza;
- al Soggetto Attuatore del progetto “Intervento Edilizio Unitario IEU (Loc. Casalgrande – Via A.Moro/Via Di Mezzo)” per gli aspetti di propria competenza;

5) Di ottemperare all'obbligo imposto dal D.Lgs n.33/2013, artt.23-39, disponendo la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Casalgrande nella sezione “Amministrazione trasparente” del presente provvedimento;

Con votazione unanime;

DELIBERA, inoltre

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Sindaco
DAVIDDI GIUSEPPE

IL Vicesegretario
CURTI JESSICA