



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. 67 del 02/04/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE ALL'ASSETTO URBANISTICO E ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE COMPARTO "ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO ZNI.18/A (LOC. CASALGRANDE ALTO)".

L'anno **duemilaventisei** il giorno **due** del mese di **aprile** alle ore **12:15** 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	Presente
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: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE ALL'ASSETTO URBANISTICO E ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE COMPARTO "ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO ZNI.18/A (LOC. CASALGRANDE ALTO)".

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 28/11/2016 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale P.S.C;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.59 del 28/11/2016 è stato approvato Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E;
- in data 28/12/2016 sul BURET n.388 la Regione Emilia Romagna ha dato notizia dell'avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale P.S.C e del Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E, con la conseguente acquisizione di efficacia di detti strumenti urbanistici;

PREMESSO inoltre che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.70 del 21/09/2009 è stata approvata la variante parziale al P.R.G vigente, ai sensi dell'ex art.15 Legge Regionale n.47/78 smi e Legge Regionale n.20/2000 smi, per la realizzazione della nuova "Casa Protetta e attrezzature ricreative" nell'ambito della "Zona di nuovo insediamento Z.N.I.18" in località Casalgrande Alto;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n.64 del 6/09/2010 con la quale è stato approvato, ai sensi dell'art.25 della Legge Regionale n.47/1978 smi, il progetto unitario di iniziativa privata denominato "Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18/A", presentato dalla Società Italcasa Costruzioni Edili S.r.l.;
- la relativa convenzione urbanistica attuativa del comparto in oggetto è stata stipulata in data 22/10/2010 al Rep.n.9294 a ministero del Segretario Comunale dott. Andrea Orlando;
- con determinazione n.778 del 17/12/2010 è stato approvato il progetto esecutivo, ai sensi dell'art.32 e 122 del D.Lgs n.163/2006 smi, in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del progetto unitario "Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18/A";
- in data 8/03/2011 prot.n.3319 è stata data comunicazione dell'inizio dei lavori da parte del Direttore dei Lavori Ing. Francesco Azzoni di Novellara - Reggio Emilia;

PRESO ATTO che la situazione urbanistica comunale prevede che:

- il vigente Piano Strutturale Comunale P.S.C localizza nella Tav.1 "Assetto strutturale di progetto" le aree oggetto del presente progetto:
 - a. Territorio urbano – Ambiti urbani consolidati (art.6.2 delle nta P.S.C);
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale R.U.E localizza nella Tav.1c "Casalgrande-Dinazzano" oggetto del presente progetto:
 - b. Territorio urbano – Ambito urbano di impianto recente ad attuazione programmata (art.21.5 delle nta R.U.E);

DATO ATTO che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n.29 del 13/03/2020 è stata approvata la variante parziale non sostanziale alla "Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18 comparto A",



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

presentata in data 4/03/2020 prot.n.4079 dalla Società Italcasa Costruzioni Edili S.r.l. In attuazione alla presente deliberazione in data 21/04/2020, presso il Notaio Giuseppe Caprino di Casalgrande (RE), è stato sottoscritto con Rep.n.1814 racc.n.1436 l'atto integrativo alla convenzione attuativa vigente del 22/10/2010 Rep.n.9294 in merito al progetto *Z.N.I.18 comparto A*;

- con deliberazione di Giunta Comunale n.10 del 03/02/2022 è stata approvata la proposta di variante non sostanziale al progetto "*Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18 comparto A*" consistente nello spostamento di alcune quote di Superficie Complessiva S.C. edificabile residenziale dal lotto n.6 al lotto n.2;

- con deliberazione di Giunta Comunale n.181 dell'11/12/2025 è stata approvata la proposta di variante parziale alle norme tecniche di attuazione del vigente "*Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18 comparto A*";

RICHIAMATO i contenuti:

- dell'atto di Giunta Comunale n.28 del 18/06/2025 con il quale si è proceduto all'approvazione dell'atto preliminare di permuta senza conguaglio per l'acquisizione al patrimonio immobiliare comunale del terreno catastalmente individuato al mappale n. 923, del foglio catastale 23, e cessione del terreno catastalmente individuato al mappale n.1071 e 1081, del foglio catastale n.23 a favore della società Med Immobiliare Real Estyat S.r.l.;

- l'atto notarile di permuta del 18/12/2025 rep.n.74798 racc.n.48607 del Notaio Dott. Antonio Vacirca di Reggio Emilia tra il Comune di Casalgrande e la società Med Immobiliare Real Estyat S.r.l. (con sede in Casalgrande via Canale n.24/26, iscritta presso il Registro Imprese dell'Emilia, codice fiscale e partita IVA 02015890359 e numero REA: RE-243807). Con il presente atto la società Med Immobiliare Real Estyat S.r.l. cede al Comune di Casalgrande gli immobili posti in Comune di Casalgrande con accesso dalla Via David Sassoli, e precisamente appezzamento di terreno (mappale n.923) esteso circa metri quadrati 1.054 (millecinquantaquattro). Detto terreno risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Casalgrande al foglio n.23 mappale n.923 semin arbor Cl. 2 mq 1.054 RD euro 6,53 RA euro 8,17 (che risulta di proprietà della società Med Immobiliare Real Estyat S.r.l.). Contestualmente il Comune di Casalgrande con il medesimo titolo di permuta, cede alla società Med Immobiliare Real Estyat S.r.l. i seguenti immobili posti in Comune di Casalgrande con ingresso da Via David Sassoli, e precisamente appezzamento di terreno (mappali n.1071 e n.1081), esteso complessivamente circa metri quadrati 1.316 (milletrecentosedici). Detto terreno risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Casalgrande al foglio n.23 mappale n.1071 seminativo arboreo Cl. 2 mq 966 RD euro 5,99 RA euro 7,48; foglio n.23 mappale n.1081 seminativo arboreo Cl. 2 mq 350 RD euro 2,17 RA euro 2,71; risultano di proprietà del Comune di Casalgrande per atto di cessione gratuita di aree in adempimento di convenzione urbanistica ricevuto dal Notaio Giuseppe Caprino di Casalgrande in data 21/04/2020 repertorio n.1815/1437, trascritto a Reggio Emilia in data 5/05/2020 al rep.n.4998;

- dell'atto notarile di vendita del 17/02/2026 rep.n.19097 racc.n.12156 del Notaio Dott. Gino Baja di Reggio Emilia tra il Comune di Casalgrande e la società Med Immobiliare Real Estyat S.r.l. (con sede in Casalgrande via Canale n.24/26, iscritta presso il Registro Imprese dell'Emilia, codice fiscale e partita IVA 02015890359 e numero REA: RE-243807). Con il presente atto, il Comune di Casalgrande vende alla società Med Immobiliare Real Estyat S.r.l. la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento dei terreni privi di fabbricati, sito in Comune di Casalgrande e censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio n.23, mappali:

- n.1072 di mq 43 seminativo arboreo classe 2 RDE 0,27 RAE 0,33;



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

- n.1128 di mq 73 prato classe 1 RDE 0,38 RAE 0,19;
- n.1124 di mq 84 relito stradale;

RICHIAMATA:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 27/01/2026 con la quale si è approvato la declassificazione della porzione di ex strada denominata Sant'Orsola, identificata catastalmente al foglio n.23 mappale n.1124, in quanto la stessa non assolve più la funzione cui era destinata ed è decaduto l'interesse pubblico, e di inserire tale area nel patrimonio Comunale disponibile;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 27/01/2026 con la quale si è approvato il "*Piano delle alienazioni dell'anno 2026*", ai sensi dell'art.58 del Decreto Legge n.112/2008, convertito nella Legge n.133/2008, secondo quanto previsto all'allegato "A" al presente provvedimento;

PRESO ATTO:

- della richiesta di variante parziale, inoltrata il 13/02/2026 prot.gen.n.3023, avanzata dalla società Med Immobiliare Real Estyat S.r.l. in merito al comparto in oggetto;
- che in data 27/03/2026 prot.gen.n.6008 è pervenuta richiesta di variante parziale, da parte di alcuni proprietari dei lotti interni alla "*Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18 comparto A*", per la modifica di alcuni parametri urbanistici-edilizi e l'assetto urbanistico (Allegato 1 e 2), in particolare:
 - a) modifica della linea di arretramento/allineamento dei fabbricati residenziali (per i lotti: n.5; 5ter; 6 e 7-7bis da 9.00mt a 7.00mt, mentre per il lotto n.5bis da 9.00mt a 3.5mt (vedi Tav. 2V – aggiornamento Aprile 2026);
 - b) modifica degli accessi carrai relativi ai lotti n.5ter-5bis e 7-7bis;
 - c) modifica parziale della Superficie Fondiaria S.F. del lotto n.5ter;
 - d) modifica parziale della Superficie Complessiva S.C.: trasferimento da lotto a lotto di alcune quote della S.C. (senza aumento del carico urbanistico attuale relativo al numero di alloggi previsti, come da Tabella vigente della Tav.2V del comparto, in particolare dal lotto n.5ter al lotto n.6);
 - e) modifica parziale delle "sagome di massimo ingombro" per l'edificazione dei fabbricati residenziali sul lotto n.5ter e lotto n.7-7bis;
 - f) destinazione d'uso del lotto n.1 da "residenziale" a "verde pubblico" a servizio delle attività della Casa protetta;

PRESO ATTO che la presente variante parziale al vigente comparto A della "*Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18*":

- riprende i contenuti urbanistici-edilizi contenuti nei citati atti (Allegato 1 e 2) e atti notarili;
- prevede una riduzione del carico urbanistico (riduzione della Superficie Complessiva S.C.) attraverso la nuova destinazione del lotto n.1 da "residenziale" a "verde pubblico";
- prevede una nuova area pertinenziale destinata a verde pubblico a servizio della "Casa protetta";

VALUTATA positivamente la proposta di modifica parziale alle vigenti norme tecniche di attuazione (vedi tabella urbanistica) e all'assetto urbanistico della "*Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18 comparto A*" come da **Allegato A e B**;

RITENUTO opportuno procedere all'approvazione della presente variante parziale alle norme tecniche di attuazione e all'assetto urbanistico della "*Zona di Nuovo Insediamento*



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

ZNI.18 comparto A” per il completamento degli interventi edilizi nei vari lotti edificabili residenziali;

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 attribuiti alla competenza della Giunta Comunale;

VISTO:

- la Legge n.241/1990 smi;
- il D.Lgs n.267/2000 smi;
- il D.P.R n.380/2001 smi;
- la L.R. n.47/1978 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 P.S.C;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E;
- il pre-vigente Piano Regolatore Generale P.R.G;

VISTO INOLTRE:

- il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore “*Pianificazione Territoriale*” – Arch. Giuliano Barbieri;
- il parere favorevole espresso in data 30/03/2026 prot.gen.n.6147 dal Responsabile del Settore “*Patrimonio e Lavori Pubblici*” – Arch. Salvatore D’Amico in merito alla presente variante parziale alla vigente “*Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A*”;

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 “*Patrimonio e lavori Pubblici*”, 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 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 nel suo testo vigente;

SI DA’ ATTO che l’assessore Cristina Spano partecipa alla seduta tramite collegamento in videoconferenza;

ALL’UNANIMITÀ dei voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

1) Di approvare, per le motivazioni illustrate precedentemente, la variante parziale alle norme tecniche di attuazione e all'assetto urbanistico della vigente "Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18 comparto A", con particolare in riferimento ai contenuti dell'**Allegato A e B**. I presenti allegati costituiscono parte integrante alla vigente documentazione tecnica del progetto del comparto A della "Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18" (aggiornamento della Tav.2V e n.t.a del comparto) e ricomprendono:

- a) modifica della linea di arretramento/allineamento dei fabbricati residenziali (per i lotti: n.5; 5ter; 6 e 7-7bis da 9.00mt a 7.00mt, mentre per il lotto n.5bis da 9.00mt a 3.5mt (vedi Tav. 2V – aggiornamento Aprile 2026);
- b) modifica degli accessi carrai relativi ai lotti n.5ter-5bis e 7-7bis;
- c) modifica parziale della Superficie Fondiaria S.F. del lotto n.5ter;
- d) modifica parziale della Superficie Complessiva S.C.: trasferimento da lotto a lotto di alcune quote della S.C. (senza aumento del carico urbanistico attuale relativo al numero di alloggi previsti, come da Tabella vigente della Tav.2V del comparto, in particolare dal lotto n.5ter al lotto n.6);
- e) modifica parziale delle "sagome di massimo ingombro" per l'edificazione dei fabbricati residenziali sul lotto n.5ter e lotto n.7-7bis;
- f) destinazione d'uso del lotto n.1 da "residenziale" a "verde pubblico" a servizio delle attività della Casa protetta;

2) Di trasmettere copia della presente deliberazione al Settore "*Patrimonio e Lavori Pubblici*", per gli aspetti di propria competenza, e ai Proprietari dei lotti interni al comparto A della "Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18";

3) 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

Superficie Territoriale del comparto S.T.=	17.241 mq										
Indice di Utilizzazione Territoriale U.T.=	0,35 mq/mq										
Superficie Complessiva massima S.C. (residenziale) =	4.560 mq										
ZNI.18/A - LOTTI	n. Massimo alloggi	Variaz. n. Massimo Alloggi	Superficie Complessiva S.C.		Variazione Superficie Complessiva S.C.		Sup. Fondiaria S.F.		Variaz Sup. Fondiaria S.F.		NOTE
Lotto n.1 (Verde pubblico)	10	0	900 mq		0 mq		1.054 mq		1054 mq		Aggiornamento della S.C. a seguito della avvenuta permuta tra Comune di Casalgrande e società Med Immobiliare Real Estyat S.r.l. Trasformazione dell'area da edificabile a destinazione a verde per la "Casa Protetta".
Lotto n.2 (Residenziale)	8	8	525 mq		525 mq		905 mq		905 mq		
Lotto n.3 (Residenziale)	4	4	280 mq		280 mq		870 mq		870 mq		
Lotto n.4 (Residenziale)	4	4	280 mq		280 mq		870 mq		870 mq		
Lotto n.5 (Residenziale)	6	6	480 mq		480 mq		678 mq		678 mq		
Lotto n.5bis (Residenziale)	5	5	480 mq		480 mq		620 mq		620 mq		
Lotto n.5ter (Residenziale)	5	5	480 mq		434 mq		640 mq		818 mq		S.C.= trasferimento di capacità edificatoria. Riduzione di 46 mq dal lotto n.5ter al lotto n.6; Variazione della Superficie Fondiaria S.F. di circa 178 mq
Lotto n.6 (Residenziale)	4	4	340 mq		386 mq		922 mq		922 mq		
Lotto n.7-7bis (Residenziale)	10	10	795 mq		900 mq		1.207 mq		1.207 mq		Aggiornamento della S.C. a seguito della avvenuta permuta tra Comune di Casalgrande e società Med Immobiliare Real Estyat S.r.l. A servizio dell'area pertinenziale del lotto sono attribuiti circa 190 mq.
Tot. Alloggi	56	46									
TOTALE Superficie Complessiva S.C.			4560 mq		3765 mq						
TOTALE SUP. FONDIARIA LOTTI RESIDENZIALI							7.766 mq		7.944 mq		
Lotto per Casa Protetta:											
Superficie Fondiaria	4.100 mq								4.278 mq		
All'interno del lotto:											
Parcheggi P3: n.30 per mq 375	375 mq								375 mq		
Parcheggi P1: n.10 per mq 135	135 mq								135 mq		
Verde Attrezzato: mq 1.814	1.814 mq								1.814 mq		
Casa Protetta: mq 3.000 S.C.	3.000 mq								3.000 mq		
Totale Parcheggi: n.78 P1 (+N.10 P1 ALL'INTERNO DEL LOTTO DELLA CASA PROTETTA)	976 mq								976 mq		
TOTALE VERDE ALBERATO+AIUOLE	2.005 mq								2.005 mq		
TOTALE VERDE PRIVATO SENZA INDICE	255 mq								255 mq		
TOTALE STRADA	1.431 mq								1.431 mq		
TOTALE PEDONALE PUBBLICO	666 mq								488 mq		
TOTALE CABINA ELETTRICA	43 mq								43 mq		
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	17.241 mq								17.241 mq		



COMUNE DI CASALGRANDE

Piazza Martiri della Libertà, 1 – 42013 Casalgrande (RE)

Tel. 0522 998511

protocollo@comune.casalgrande.re.it

www.comune.casalgrande.re.it

Fax 0522 841039

Pec: casalgrande@cert.provincia.re.it

Cod. fisc. e P. Iva 00284720356

PARERE FAVOREVOLE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE n.326/2026 del 31/03/2026 ad oggetto:

“APPROVAZIONE DELLA VARIANTE NON SOSTANZIALE ALL’ASSETTO URBANISTICO E ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE COMPARTO “ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO ZNI.18/A (LOC. CASALGRANDE ALTO)”.

espresso dal Responsabile del Settore “Patrimonio e lavori Pubblici” in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa.

Casalgrande RE, Li 31/03/2026

*Il Responsabile del Settore
“Patrimonio e lavori Pubblici”
Arch. Salvatore D’Amico*

ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE
ai sensi dell’art.21 del D.Lgs. n.82/2005 e s.m.i.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

Settore SETTORE FINANZIARIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 326/2026 ad oggetto: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE ALL'ASSETTO URBANISTICO E ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE COMPARTO "ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO ZNI.18/A (LOC. CASALGRANDE ALTO)". si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

Note:

Casalgrande lì, 01/04/2026

Sottoscritto dal Responsabile
(GHERARDI ALESSANDRA)
con firma digitale