

# Verbale di Seduta

DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventicinque** addì **07 (sette)** - del mese di **aprile** alle ore **15:30** nella sala consiliare, ritualmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **Votazione** del seguente oggetto:

**APPROVAZIONE DELL'ADDENDUM ALL'ACCORDO TERRITORIALE PER I POLI FUNZIONALI RICADENTI DELL'AREA NORD DEL TERRITORIO COMUNALE E ADOZIONE DEL PIANO DI INIZIATIVA PUBBLICA PAIP\_PF1-2 – POLO DELLA MODA AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT.38 E 46 COMMA 1, DELLA L.R.24/2017.**

	F	C	A	F	C	A
MASSARI Marco	Si			DAVOLI Letizia	Si	
ANCESCHI Giovanni	Si			MARZIANI Mattia	Si	
BARILLI Cecilia				MELIOLI Lorenzo	Si	
BONI Francesca	Si			PAGLIALONGA Cristian	Si	
CARBOGNANI Luisa	Si			VINCI Gianluca		
CASTAGNETTI Fausto	Si			BASSI Claudio	Si	
CORRADI Davide	Si			RINALDI Alessandro	Si	
FERRARI Giuliano	Si					
FRANCESCONI Ada	Si					
GANASSI Nando	Si					
GHIDONI Riccardo	Si					
IORI Matteo	Si					
MACCHI Federico	Si					
MEDICI Nicolo'	Si					
MONTANARI Fabiana	Si					
PADERNI Sara	Si			----- Assessori -----	<b>Presenti</b>	
PEDRAZZOLI Claudio	Si			DE FRANCO Lanfranco	No	
RUOZZI Cinzia	Si			BONDAVALLI Stefania	Si	
MARTORANA Rosario	Si			BONVICINI Carlotta	Si	
MIGLIOLI Alessandro	Si			MAHMOUD Marwa	No	
BERTUCCI Gianni	Si			MIETTO Marco	No	
AGUZZOLI Fabrizio	Si			NEULICHEDL Roberto	No	
DE LUCIA Dario	Si			PASINI Carlo	Si	
MIGALE Carmine	Si			PRANDI Davide	Si	
TARQUINI Giovanni	Si			RABITTI Annalisa		
ARAGONA Alessandro	Si					

Consiglieri **Presenti:** **31** Assessori presenti: **4**  
**Favorevoli:** **31**  
**Contrari:** **0**  
**Astenuti:** **0**

Presiede: **IORI Matteo**

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso che:**

- in data 01.01.2018 è entrata in vigore la nuova legge regionale n.24/2017: "*Tutela e uso del territorio*" che, nell'abrogare la L.R. n.20/2000, ha previsto, all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, stabilendo termini perentori per l'avvio del relativo processo (tre anni all'entrata in vigore della legge) e per la sua conclusione (nei due anni successivi);
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 79 del 23.05.2022 è stato adottato ai sensi dell'art. 46 comma 1 della sopracitata legge regionale, il Piano Urbanistico Generale, approvato con successiva deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 91 del 08.05.2023;
- a seguito di pubblicazione di avviso in data 21.06.2023 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna - parte seconda - n. 164, il Piano Urbanistico Generale è entrato in vigore.

**Premesso inoltre che:**

- l'art.26 della L.R. 24/2017 prevede che l'attribuzione di diritti edificatori spetta:
  - a) *agli accordi operativi e ai piani attuativi di iniziativa pubblica di cui all'articolo 38, i quali attuano le previsioni generali del PUG stabilendo il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi, relativa sia agli usi ammissibili, agli indici e parametri edilizi e alle modalità di attuazione sia alla definizione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare e alla loro localizzazione;*
  - b) *al PUG, limitatamente alla disciplina degli interventi attuabili per intervento diretto, di qualificazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio tutelato dal piano, ivi compreso il riconoscimento di incentivi urbanistici per promuovere l'attuazione dei medesimi interventi ai sensi dell'articolo 8, comma 1;*
- in particolare, per i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), l'art.38 comma 17 della suddetta legge regionale prevede che: "*L'amministrazione comunale può dotarsi di piani attuativi di iniziativa pubblica, in particolare per gli ambiti che presentano un particolare valore sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari,*

*dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici o da significative criticità ambientali. Tali piani sono predisposti e approvati con il procedimento di cui agli articoli 43, 44, 45, 46 e 47, fatta eccezione per il termine per l'espressione del parere motivato del CU, di cui all'articolo 46, comma 2, che è ridotto a trenta giorni.*

**Dato atto che:**

- il PUG, in conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente, ha disciplinato, al Titolo 8 degli Indirizzi disciplinari (elaborato SQ\_D.1), il Sistema dei Poli Funzionali della città da sottoporre a qualificazione, potenziamento e integrazione, la cui attuazione è demandata ad Accordi operativi, Piani di iniziativa pubblica o Procedimento speciale art. 53 della LR 24/2017, strumenti che dovranno definire le quantità edificatorie, le funzioni e le condizioni di trasformazione coerenti con gli indirizzi del PUG, declinati in Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire;

- all'interno del Sistema dei Poli Funzionali, il polo funzionale PF 1 denominato: *"Stazione Alta Velocità Mediopadana, Casello A1- ex Fiera"* racchiude al suo interno un complesso di opere, funzioni e l'area dell'ex Fiera da recuperare a nuove funzioni produttive ad alto valore aggiunto, prevedendo quote di terziario avanzato, tra cui servizi alle persone e alle imprese garantendo lo sviluppo delle attività economiche e nel contempo la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici. L'intervento dovrà ricucire l'ambito delle ex Fiere con il contesto produttivo del Parco Industriale Mancasale a nord e con l'asse di via Filangeri, integrando forma e funzione con il contesto architettonico del Parco Progetti Calatrava. Le funzioni verso cui orientare la trasformazione potranno contemplare un mix di usi legati alla produzione con elevato contenuto tecnologico, alla cultura, al sapere, ai servizi (alla persona ed alla produzione) al sistema direzionale e terziario, strutture ricettive e congressuali; attrezzature culturali e per lo spettacolo; attività espositive e fieristiche. Per quanto attiene l'accessibilità, il nuovo tram di superficie in progettazione, collegherà i quartieri a sud della città con la Stazione storica e la Stazione AV Mediopadana;

**Precisato inoltre che:**

- in sede di approvazione del previgente strumento urbanistico, il Piano Strutturale Comunale (PSC) furono approvati gli accordi territoriali previsti dall'art.15 della L.R.20/0000 e dall'art. A-13 comma 7, della L.R. 20/2000 relativamente ai poli funzionali individuati dall'art.13 delle Norme di Attuazione del PTCP e nella Tav. P3a, suddivisi tra ambiti consolidati o già programmati e ambiti di nuova localizzazione/potenziamento e riqualificazione tra cui quelli ricompresi nella cosiddetta "Area Nord" del Comune di

Reggio Emilia: Sistema “Stazione AV Mediopadana – Nuovo Casello – ex Fiera”; Sistema sportivo-ricreativo “Stadio Giglio”; Stazione Ferroviaria RFI – CIM – Polo “Ex Reggiane”;

- in tal senso fu stipulato l’Accordo territoriale relativo ai poli funzionali dell’Area Nord sopra citati, in data 23 dicembre 2011, accordo poi parzialmente integrato nel 2014 e nel 2019 e da ultimo parzialmente modificato, nonché rieditato, a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale ID n.35 del 24 febbraio 2020 e del Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n.28 del 3 febbraio 2020;

- successivamente all’approvazione dall’Accordo territoriale 2011, sono intervenuti importanti e significativi cambiamenti relativi, in particolare, al Polo “Stazione AV Mediopadana – Nuovo Casello – ex Fiera” e più nello specifico:

- la Stazione AV Mediopadana di Reggio Emilia, servita oggi da un numero crescente di treni ed utilizzata quotidianamente da quasi 5.000 passeggeri, si è imposta come principale hub intermodale di un nuovo sistema metropolitano che comprende le città di Parma, Modena e Piacenza, ma anche Cremona, Mantova e Verona, imperniato sulla via Emilia e connesso da ferrovia e autostrada alla rete dell’Alta Velocità, tale crescita è stata resa possibile grazie ad una serie di investimenti pubblici e privati che hanno valorizzato la Stazione AV Mediopadana;

- l’Amministrazione Comunale di Reggio Emilia ha avviato, a partire dal 2017, un articolato percorso di rigenerazione di Mancasale, trasformandolo da “Polo Produttivo” a “Parco Industriale”;

- le funzioni relative all’attività fieristica hanno subito la chiusura e la liquidazione dell’Ente Fiera e dei capannoni fieristici; conseguentemente, nel riconoscere tale situazione di fatto, è stato necessario ridefinire la denominazione e le destinazioni funzionali del plesso dismesso in coerenza con le Direttive dell’art. 13 del PTCP e della Strategia urbana del PUG;

**Atteso che:**

- il gruppo Max Mara Fashion Group S.R.L. con sede legale a Torino, ha di recente razionalizzato la propria struttura industriale, identificando due società del proprio gruppo, Max Mara Srl e Dedimax Srl, come i soggetti a cui delegare lo sviluppo industriale e commerciale dei propri marchi: Max Mara Srl, che si occupa dei marchi “premium” del Gruppo, insediata in via Giulia Maramotti Fontanesi a Reggio Emilia; Dedimax Srl, a cui fanno riferimento i marchi del gruppo che si rivolgono al segmento contemporary, ha le proprie attività localizzate in Via Mazzacurati, a Reggio Emilia;

- gli edifici di Via Mazzacurati risalenti agli anni ’60,’70,’80, anche se riadattati, non hanno

le dimensioni e le funzionalità necessarie per garantire lo sviluppo dimensionale dell'azienda. Da qui l'esigenza di un nuovo spazio, più adeguato per Dedimax Srl, che dia la possibilità di ospitare in un unico sito sia i magazzini che il centro direzionale;

- la vicinanza del nuovo "Polo della Moda" sia alla Stazione AV Mediopadana sia al campus Max Mara, consentirà di ridurre i tempi di collegamento con le più importanti città italiane e straniere e determinerà ulteriori sinergie tra le due società del gruppo in numerosi ambiti quali quello della ricerca e dello sviluppo dei prodotti, andando a formare un centro di eccellenza internazionale nel campo della moda;
- il progetto industriale prevede la realizzazione di un centro direzionale del Gruppo che ospiterà quasi mille persone di cui 300 nuove assunzioni, con uffici, spazi per la progettazione, servizi e showrooms, oltre a due magazzini in grado di soddisfare le esigenze di spazi di deposito del gruppo Max Mara attualmente delegate in altre sedi;
- l'investimento, pari a circa 110 milioni di euro, è funzionale all'ulteriore sviluppo del Gruppo garantendo il consolidamento dello stesso a Reggio Emilia, a fianco del Campus da anni operativo nell'area nord della città;
- il progetto, ravvisate le ricadute economiche e di riqualificazione di un'area dismessa è stato dunque sviluppato come Piano urbanistico attuativo di Iniziativa pubblica\_PAIP, in partenariato pubblico-privato dal Comune di Reggio Emilia e dal Soggetto Attuatore, che congiuntamente, hanno definito un perimetro di intervento, tenendo conto delle trasformazioni avvenute e di quelle attualmente in atto nell'area, individuando precisamente il perimetro urbanistico e le funzioni della cui trasformazione il Soggetto Attuatore si fa carico;
- in ottemperanza a quanto previsto dall'art.2.3. degli Indirizzi disciplinari del PUG il soggetto attuatore ha sviluppato un concorso internazionale di idee, a sua cura e spese, che è iniziato parallelamente alla presentazione del progetto di PAIP, e si è concluso ad agosto 2024;

**Dato atto che:**

- in data 12.04.2024, con istanza agli atti al P.G. n. 99200 e seguenti, la società MAX MARA FASHION GROUP SRL, con sede in Torino, via del Carmine 10, P.IVA: 05839750014, su delega della società A.MO.R SRL con sede in Correggio, Corso Mazzini 14, quale proprietaria del complesso immobiliare già destinato a polo fieristico in Via Filangieri, censito al catasto fabbricati al foglio 72 Mappali 85, 319, 320, 321, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 429, 461, 584, 806, 807, 811, 812 p, 923, 957p., 958p., 998, 999, 1000, 1001, 1002 (fuori comparto), 1004; foglio 72 Mappali 428 e 456,

271 e 272, e con la quale ha sottoscritto apposito preliminare di compravendita per l'acquisto di detti terreni, ha inoltrato con pec al Comune di Reggio Emilia, richiesta di assunzione del piano attuativo di iniziativa pubblica denominato PAIP\_PF.1-2 – Polo della Moda, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.38 comma 17, L.R. n.24/2017;

- durante l'istruttoria del PAIP, in parallelo è stato concordato con la Provincia di Reggio Emilia un "*Addendum all'accordo territoriale per i poli funzionali ricadenti dell'area nord del territorio comunale*";
- con deliberazione di Giunta Comunale ID. n.107 del 09.05.2024 è stato assunto lo schema di Addendum all'accordo territoriale per i poli funzionali ricadenti nell'area Nord, e il Piano attuativo di iniziativa pubblica (PAIP) denominato "PF.1-2 – POLO DELLA MODA" ai sensi dell'art. 38 della L.R.n..24/2017;
- nella deliberazione di assunzione si è precisato che l'Amministrazione Comunale, dopo l'approvazione del PAIP, dovrà aggiornare il nuovo "Piano comunale di Emergenza in materia di Protezione Civile" di Reggio Emilia, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 39 del 18 marzo 2019 con conseguente aggiornamento della CLE, in quanto attualmente il fabbricato ex Fiere presente nell'area è individuato come edificio strategico di accoglienza della popolazione;
- in attuazione dell'art.45 "*Fase di formazione del piano*" della L.R.n. 24/2017, richiamato dal comma 17 dell'art.38, per quanto attiene il procedimento di approvazione dei piani di iniziativa pubblica, si è provveduto:
  - a pubblicare ai sensi dell'art.45 comma 3, della L.R. n.24/2017, l'avviso di avvenuta assunzione e deposito sul BURERT, periodico parte seconda n.191 del. 19/06/2024 e all'albo Pretorio online del Comune di Reggio Emilia;
  - a depositare sempre ai sensi dell'art.45 comma 3 della L.R.24/2017, con atto PG. 168560 del 19/06/2024 gli elaborati progettuali della proposta di Piano assunta, dal 19.06.2024 al 19.08.2024 presso gli uffici dell'allora Servizio Rigenerazione Urbana del Comune di Reggio Emilia, via Emilia S. Pietro n. 12, per la libera consultazione;
  - a pubblicare tutti gli elaborati suddetti sul sito web del Comune di Reggio Emilia all'indirizzo: [https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/accordi\\_operativi/assunzione-paip\\_pf\\_1-2/](https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/accordi_operativi/assunzione-paip_pf_1-2/);
  - al fine di consentire una più ampia partecipazione, con deliberazione di Giunta Comunale ID n.170 del 01.08.2024 è stato prorogato il termine per la

presentazione delle osservazioni a tutto il 18.09.2024 dandone avviso sia sul BURERT n. 276 del 28.08.2024 che all'albo pretorio online (reg. pubblic. n. 2024/4910), aggiornando il sito Internet sopraccitato;

- parallelamente agli atti di pubblicazione, in data 19.06.2024, con pec P.G. n. 168465, è stata inviata comunicazione agli Enti e ai soggetti competenti in materia ambientale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.45, comma 6 della L.R. 24/2017, dell'assunzione della proposta del PAIP, per le relative considerazioni e proposte;
- l'assunzione del Piano, ai sensi dell'art.45 comma 2 della citata legge regionale, è stata poi comunicata al Consiglio Comunale durante la seduta del 09.09.2024;
- in data 13.09.2024 è stata organizzata una presentazione pubblica al Tecnopolo, al fine di facilitare la comprensione e illustrare obiettivi e contenuti del Piano assunto, ai sensi dell'art. 45 comma 8 della L.R. 24/2017;
- il PAIP assunto era dotato infatti dell'elaborato 10.1 "VAS\_Rapporto Ambientale" redatto ai sensi dell'art.18 L.R.24/2017 in quanto non rientrante nelle esclusioni di cui all'art.11 comma 2 della citata legge, ai sensi dell'art.18 comma 4 della L.R.n.24/2017;

**Dato atto inoltre che:**

- durante la fase di deposito (dal 19.06.2024 al 18.09.2024), l'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia ha convocato un incontro operativo tecnico che si è tenuto in data 11.09.2024, durante il quale hanno partecipato, oltre al Comune di Reggio Emilia, la Regione Emilia Romagna, gli Enti e i soggetti competenti in materia ambientale, al fine di condividere gli esiti dell'esame preliminare della documentazione e della raccolta di eventuali considerazioni e contributi;
- al termine del deposito (18.09.2024), sono pervenute **n.2 osservazioni** al PAIP assunto:
  - Osservazione presentata dallo stesso soggetto attuatore, Max Mara Fashion Group srl, di cui al P.G. n.235973 del 19.09.2024;
  - Osservazione del Servizio Rigenerazione Urbana del Comune di Reggio Emilia, di cui al P.G. n.234686 del 18.09.2024, contenente le risultanze emerse dal Gruppo di lavoro istruttorio dei Servizi interni dell'Amministrazione Comunale tenutosi in data 09.09.2024 (verbale P.G. n.2024/233962 del 17.09.2024). Tale Gruppo di lavoro si configura come contributo collaborativo e migliorativo del PAIP stesso, funzionale al perfezionamento dello strumento attuativo e ad una più approfondita condivisione delle scelte operate dal PAIP;
- da parte degli Enti esterni sono altresì pervenuti i seguenti **contributi e pareri**:

- **FER - FERROVIE EMILIA ROMAGNA SRL** , con nota PG n.174074 del 26/06/2024: (Protocollo Partenza 3306 Del: 24/06/2024 FER000223618) – Comunicazione di non competenza;
- **SNAM RETE GAS SPA - CENTRO DI REGGIO EMILIA**, con nota PG n. 171070 del 21/06/2024: (Protocollo Partenza 20/06/2024 DI-CEOR/C.RE/LAG. Prot. 260 EAM84255) - Comunicazione di non interferenza;
- **COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO REGGIO EMILIA**, con nota PG .n.187635 del 10/07/2024: (Protocollo Partenza Rif. Prot. COM-RE 12042 del 24/06/2024) ha fornito il proprio riscontro;
- **IREN ACQUA REGGIO SRL**, con nota PG n. 192349 del 16/07/2024: (Protocollo Partenza Prot. RA001334-2024-P) ha espresso parere favorevole di fattibilità;
- **RFI – FERROVIE DELLO STATO ITALIANE**, con nota PG n.200835 del 24/07/2024: (Protocollo Partenza UA 23/7/2024 RFI-VDO-DOIT.BO.ING\A0011\PA\2024\0005382) – Comunicazione di non interferenza;
- **REGIONE EMILIA ROMAGNA - DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE - AREA DIFESA DEL SUOLO, DELLA COSTA E BONIFICA**, con nota PG n.210078 del 07/08/2024: (Protocollo Partenza: Prot. 06/08/2024.0854216.U) – Comunicazione di non competenza;
- **COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO REGGIO EMILIA**, con nota PG n.225290 del 04/09/2024: (Protocollo Partenza Rif. Prot. COM-RE 16961 del 04/09/2024), ha fornito il proprio riscontro;
- **AGENZIA MOBILITA' SRL**, con nota PG n. 235426 del 19/09/2024: (Protocollo Partenza n.1610 del 17/09/2024) ha espresso parere favorevole con prescrizioni da tenere in considerazione in fase di esecuzione del progetto;
- **PROVINCIA DI REGGIO EMILIA** con nota PG n.235744 del 19/09/2024: ha inviato le proprie considerazioni e osservazioni in merito allo Studio della Mobilità e all'attuazione dell'intervento;

- scaduto il termine di deposito per le osservazioni entro il quale ai sensi del comma 6 dell'art. 45 della L.R.24/2017, gli Enti potevano presentare le proprie considerazioni, è pervenuto quanto segue:

- **TERNA S.P.A. - RETE ELETTRICA NAZIONALE** (PG n.2024/324383 del 19/12/2024), con cui si precisa che nell'area interessata dal suddetto intervento non sono presenti elettrodotti di competenza. L'intervento risulta inoltre compatibile con le distanze minime dagli elettrodotti previste dal DM 21/03/1988 n.449 e che non rientra all'interno dell'Area di Prima Approssimazione;

- **IREN ACQUA REGGIO SRL** (PG n.2025/5375 del 10/01/2025), parere favorevole di fattibilità;
- **MINISTERO DELLA CULTURA - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA** (PG n.2025/33539 del 07/02/2025), in relazione alla tutela archeologica, autorizza la realizzazione dei lavori, subordinando la realizzazione degli scavi al controllo archeologico in corso d'opera, ai sensi dell'art.1 comma 5 dell'allegato I.8 al D. Lgs.36/2023, secondo le prescrizioni indicate nel parere;
- **CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE** (PG 2025/29572 del 03/02/2025), parere favorevole condizionato al rispetto di alcune prescrizioni.

- a seguito della conclusione del deposito del PAIP e in considerazione delle osservazioni, dei contributi e dei pareri pervenuti, in data 04.10.2024, con nota inviata con pec PG. n.248639, l'Amministrazione Comunale ha chiesto al Soggetto Attuatore di integrare e modificare gli elaborati del PAIP alla luce di quanto richiesto dall'Autorità ambientale – Provincia di Reggio Emilia, dagli Enti competenti esterni e dall'osservazione del Servizio Rigenerazione Urbana, stabilendo 30 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione per l'invio della documentazione tecnica integrata e modificata;

- il Soggetto Attuatore con nota PG. n. 270411 del 29.10.2024, ha chiesto una proroga di 15 giorni per la consegna delle integrazioni documentali, in ragione degli approfondimenti analitici e valutativi necessari riguardanti in particolare, il tema della mobilità e del traffico indotto;

- avendo acconsentito alla richiesta proroga, in data 19.11.2024 con pec P.G. nn.287136-287138 e in data 13.12.2024 con pec P.G. n.316766, il Soggetto Attuatore ha trasmesso gli elaborati modificati ed integrati, nonché la scheda di ottemperanza alle osservazioni, ai contributi e ai pareri pervenuti;

- l'Amministrazione Comunale, ricevuto quanto sopra, con proprie note inviate con pec PG. n.321926-321964-.323717, del 17/19.12.2024, ha comunicato alla Provincia di Reggio Emilia, agli Enti e ai soggetti competenti in materia ambientale, l'avvenuta consegna della documentazione integrativa pubblicata sul sito web del Comune di Reggio Emilia dedicato all'indirizzo: [https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/accordi\\_operativi/assunzione-paip\\_pf\\_1-2/](https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/accordi_operativi/assunzione-paip_pf_1-2/);

- durante il periodo di deposito, il Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, ha poi avviato una proficua collaborazione con gli altri uffici del Comune al fine di approfondire e verificare ulteriormente i contenuti del PAIP;

- i contributi e le osservazioni pervenute confermano complessivamente le analisi, le strategie e le proposte di PAIP e dunque gli elaborati sono stati integrati e modificati sulla base delle risultanze delle attività di consultazione, dei lavori dei tavoli tecnici costituiti, dei contributi pervenuti, oltre che sulla base delle osservazioni pervenute, come meglio dettagliato nel documento allegato alla dichiarazione di sintesi: “*Allegato A3 - Proposte di controdeduzione alle osservazioni e di riscontro ai contributi e pareri pervenuti*”, in cui è presente anche la Proposta di riscontro ai pareri e alle osservazioni presentate;

- le predette modifiche e integrazioni non modificano in modo sostanziale le caratteristiche generali della proposta assunta e i criteri generali che la connotano;

- in data 24.03.2025, con pec PG. n. 81794--81797-81799--81800-81802-81805-81806, la società MAX MARA FASHION GROUP SRL, ha inoltrato gli elaborati richiesti, ulteriormente modificati ed integrati rispetto all'invio del dicembre 2024, chiedendone l'adozione da parte del Consiglio comunale ai sensi del comma 1 dell'art.46 della L.R.24/2017;

- il servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata ha elaborato a sua volta i seguenti documenti, avendo peraltro ricevuto in data 10.09.2024 con pec PG.n. 229243 il Decreto del Presidente n. 154 del 09.09.2024 con il quale è stato approvato l'addendum all'accordo territoriale, condividendoli con il soggetto attuatore e rassegnati con nota PG.n..86875 del 31.03.2025:

- Schema di Addendum all'Accordo Territoriale come approvato dal Decreto prov.le n. 154/2024 acquisito al PG.n. 229243/2024

- Dichiarazione di Sintesi comprensiva dei seguenti allegati:

Allegato A1 - Osservazioni

Allegato A2 - Contributi e pareri di Enti e Provincia

Allegato A3 - Proposte di controdeduzione alle osservazioni e di riscontro ai contributi e pareri pervenuti

- la proposta di PAIP risulta dunque complessivamente composta dai seguenti elaborati epurati da eventuali refusi o ulteriori richieste di modeste integrazioni, così come definitivamente acquisiti agli atti del Comune ai PG.n..86473-86474-86479-86484-86500-86503 del 31.03.2025 e infine PG.n.87776 del 01/04/2025:

1 Relazione illustrativa

- 2 Documentazione fotografica\_viste generali
- 3 Norme di Attuazione
- 4 Schema di convenzione urbanistica
- 5 Cronoprogramma d'intervento
- 6 Relazione economico-finanziaria
- 7.1 Relazione di compatibilità geologica, idrogeologica
- 7.2 Relazione sismica, comprensiva di analisi e approfondimenti di microzonazione
- 8 Piano di caratterizzazione ambientale
- 9 Relazione archeologica
- 10.1 VAS\_Rapporto Ambientale
- 10.2 VAS\_Sintesi non tecnica
- 10.3 Matrice di valutazione del PAIP
- 10.4 Studio di mobilità
- 10.4 ADD Studi di mobilità – ADDENDUM
- 10.5 Previsione di clima/impatto acustico
- 10.6 Verifica preliminare ostacoli alla navigazione aerea
- 11 Relazione idraulica

**Tavole descrittive :**

- 12 Inquadramento territoriale
- 13 Perimetrazione PAIP
- 14.1 Inquadramento urbanistico
- 14.2 Inquadramento urbanistico
- 15 Inquadramento catastale e assetto per fogli e proprietà
- 16.1 Rilievo morfologico-topografico del PAIP
- 16.2a Rilievo edifici esistenti e foto prospettiche
- 16.2b Rilievo edifici esistenti e foto prospettiche
- 16.2c Rilievo edifici esistenti e foto prospettiche
- 17 Rilievo sottoservizi e reti tecnologiche esistenti

**Tavole prescrittive-progettuali:**

- 18.1 Assetto urbano\_ripartizione funzionale
- 18.1.1 - Assetto urbano\_regime di proprietà
- 18.2 Assetto urbano\_esemplificazione delle fasi-modalità attuative
- 19.1 Prefigurazione assonometrica

- 19.2 Prefigurazione assonometrica\_scenari planivolumetrici e profili di progetto
- 20 Planimetria indicativa di progetto\_ esemplificazione delle fasi-modalità attuative
- 21 Struttura del verde e del paesaggio\_ esemplificazione
- 22.1 Prefigurazione di inquadramento\_vista da Sud a volo d'uccello
- 22.2 Prefigurazione di inquadramento\_vista da Nord a volo d'uccello
- 23.1 Reti tecnologiche e infrastrutturali - linee elettriche, pubblica illuminazione, telefonia
- 23.2 Reti tecnologiche e infrastrutturali - acque bianche, acque nere
- 23.3 Reti tecnologiche e infrastrutturali - acqua e gas
- 24.1 Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo rotatoria, via Aldo Moro
- 24.2 Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo P2, via Aldo Moro
- 24.3 Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo P2, via Filangieri
- 24.3 ADD Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo P2, via Filangieri –  
ADDENDUM
- 24.4 Opere di urbanizzazione - Relazione tecnica opere di urbanizzazione
- 25.1 Opere fuori comparto - Planimetria e particolari costruttivi, illuminazione via Filangieri
- 25.2 Opere fuori comparto - Calcoli illuminotecnici, via Filangieri
- 25.3 Opere fuori comparto - Relazione tecnica, via Filangieri
- 25.4 Opere fuori comparto - Planimetria e sezione tipo, riqualificazione via Majorana/via  
Raffaello
- 25.5 Opere fuori comparto - Relazione tecnica e calcoli illuminotecnici, riqualificazione via  
Majorana/via Raffaello
- 25.6 Opere fuori comparto - Planimetria e sezione tipo percorso ciclopedonale via  
Filangeri/via G. Maramotti
- 25.7 Opere fuori comparto - Relazione tecnica

Dichiarazione di Sintesi comprensiva dei seguenti allegati:

Allegato A1 - Osservazioni

Allegato A2 - Contributi e pareri di Enti e Provincia

Allegato A3 - Proposte di controdeduzione alle osservazioni e di riscontro ai  
contributi e pareri pervenuti

**Dato atto in particolare che:**

- l'art 5.3 dell'elaborato 10.1 VAS\_Rapporto Ambientale, contiene la disamina della conformità delle previsioni del PAIP ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito, come previsto dall'art. 37 comma 4 della LR 24/2017;

**Considerato inoltre che:**

- nel perimetro del PAIP sono ricomprese due particelle 271-272 del foglio 72 di mq.3371 di proprietà comunale per le quali il soggetto attuatore acquisirà la relativa potenzialità edificatoria e che sono state inserite nell'allegato alla delibera di Giunta Comunale ID n..270 del 17.12.2024 di approvazione del piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2025-20276, allegato a sua volta al Bilancio di previsione 2025/2027 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025;
- le modalità di acquisizione della suddetta capacità edificatoria è disciplinato nello schema di convenzione predisposto dal servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata e concordato con il soggetto attuatore sulla base del parere espresso dall'allora servizio Amministrativo Lavori pubblici e Gestione del Patrimonio con mail del 13.09.2024;
- lo schema di convenzione che verrà stipulata solo dopo l'approvazione del PAIP, riporta come richiesto dalla legge regionale, anche gli altri obblighi assunti dal soggetto attuatore in termini di realizzazione di infrastrutture al servizio dell'insediamento entro e fuori comparto, Il cronoprogramma di attuazione dell'intervento nel suo complesso, le garanzie finanziarie che verranno prestate, la clausola rescissoria, in caso di informazione antimafia interdittiva;

**Ritenuto dunque che:**

- preliminarmente, l'approvazione dell'addendum all'Accordo territoriale rappresenti un elemento procedimentale essenziale per promuovere un progetto urbanistico di rigenerazione dell'area ex Fiera senza ulteriore consumo di suolo, attraverso la riqualificazione delle funzioni non più insediate e che incidono sull'art.3 dell'Accordo Territoriale del 2011 *Contenuti specifici relativi al Polo Funzionale "Stazione Mediopadana-Casello A1-Fiera" con il contenuto dell'art. 2 dello schema di Addendum allegato al Decreto provinciale n.154 DEL 09.09.2024* , rimanendo inalterato il restante contenuto dell'Accordo del 2011 e s.m.i ;
- il Piano "PAIP\_PF.1-2 – Polo della Moda", da attuarsi come PUA d'iniziativa pubblica, rappresenti un'opportunità per rigenerare un ambito del territorio urbanizzato senza ulteriore consumo di suolo, perseguendo la rigenerazione e il suo riuso, attraverso la riqualificazione delle funzioni, il potenziamento delle reti dei servizi e delle infrastrutture, creando al contempo una nuova realtà urbana, collegata al modello e alle competenze distintive della Città di Reggio Emilia;
- il PAIP rappresenti dunque lo strumento per promuovere un progetto urbanistico di rigenerazione dell'area ex Fiere valorizzando la stretta relazione con il contesto produttivo nel Parco Industriale Mancasale a nord, l'asse di via Filangeri a sud ed integrando forma e

funzioni con il contesto architettonico del Parco Progetti Calatrava;

**Rilevato altresì che:**

- il Soggetto attuatore, come previsto nello schema di convenzione, si obbliga a realizzare importanti opere infrastrutturali territoriali dentro e fuori comparto, fra le quali:

- riqualificazione dell'illuminazione di via Filangieri, dalla rotonda di via Gramsci all'intersezione con via A. Moro,
- riqualificazione di via Majorana e tratto di via Raffaello dalla rotonda su via Filangieri fino all'intersezione di via Masaccio,
- realizzazione del collegamento ciclopedonale tra il PAIP in oggetto e lo stabilimento esistente su via Giulia Maramotti Fontanesi,
- realizzazione della rotatoria su via A. Moro per l'accesso ovest al comparto e riqualificazione di via Genovesi,

- l'Area ex Fiera rappresenta quindi una occasione decisiva per progettare un nuovo modello di crescita sostenibile, assumendo il ruolo di opportunità infrastrutturale per lo sviluppo economico della città e del territorio;

**Rilevato infine che:**

- ai sensi del Protocollo di legalità sottoscritto dal Sindaco del Comune di Reggio Emilia e dal Prefetto di Reggio Emilia il 19/11/ 2015, e integrato dall'addendum approvato dalla Giunta Comunale il 11.11.2021 con deliberazione ID n. 197. e dell'art 2 lett b) della L.R24/2017 il soggetto proponente ha inviato il 06.05.2024 con pec la documentazione antimafia di cui al D. Lgs. 159/2011 per le verifiche richieste;

**Dato atto infine che:**

- il progetto di piano urbanistico di iniziativa pubblica è stato esaminato favorevolmente dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in data 20.03.2025 (verbale n. 4 in atti al PG. 72183/2025);

- come previsto dal comma 8 dell'art.45 della L.R.24/2017, le osservazioni e la proposta di Piano è stata iscritta all'O.d.G della Giunta Comunale che li ha esaminati e valutati nella seduta del 25.30.2025;

- i contenuti del PAIP sono stati illustrati ai componenti della I Commissione Consiliare "*Assetto ed uso del territorio, sviluppo economico ed attività produttive, ambiente*" e alla VI

Commissione Consiliare *“Innovazione, sviluppo economico, attività produttive e cultura della legalità”* nella seduta del 28.03.2025.

**Ritenuto infine che:**

- a parere della Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, la presente deliberazione non necessita di apposizione del parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000, in quanto la presente deliberazione di adozione, non comporta ancora riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, costituendo l'avvio di un procedimento che si concluderà con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale previa valutazione da parte del Comitato Urbanistico del PAIP nel suo complesso;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica e correttezza amministrativa formulato sulla presente proposta di provvedimento ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000 ed espresso dalla dirigente del servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata come tale nominata con atto del Sindaco PG.n.28555 del 31.01.2025 ;

**Visti inoltre:**

- l'art. 42 comma 2 lett b) del D.Lgs 18/08/2000 n. 267;
- la legge regionale 21 dicembre 2017 n° 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” ed in particolare gli articoli 38 comma 17, 45-46;
- la legge regionale 24 marzo 2000 n° 20 “Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio”;
- l’Atto di coordinamento tecnico “Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PUG” e D.G.R n.2135 del 22.11.2019;
- l’Atto di coordinamento tecnico “ Specifiche tecniche degli elaborati di piano predisposti in formato digitale” (art. 9, LR 24/2017 e D.G.R n.2134 del 22.11.2019)
- l’Atto di coordinamento tecnico "Approvazione atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali" (articolo 49, L.R. n.24/2017) di cui alla D.G.R. 110 del 28.01.2021;
- il D.Lgs 03/04/2006 n.152/2006;

Visto infine l’esito della votazione effettuata come da procedimento elettronico indicato nell'allegato prospetto;

Con voti unanimi palesemente espressi,

**DELIBERA**

**1)** di approvare, per i motivi indicati in narrativa, l'*Addendum all'accordo territoriale per i poli funzionali ricadenti dell'area nord del territorio comunale*", assunto con Deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 107/2024, e approvato con Decreto n. 154/2024 del Presidente della Provincia di Reggio Emilia, il cui testo viene allegato alla presente deliberazione sotto la lettera A);

**2)** di approvare ai sensi del comma 1 dell'art.46 della L.R.24/2017 le proposte di riscontro e controdeduzione alle osservazioni e pareri presentati al PAIP denominato PF.1-2 – POLO DELLA MODA, contenute nell'elaborato allegato alla Dichiarazione di Sintesi "*Allegato A3 - Proposte di controdeduzione alle osservazioni e di riscontro ai contributi e pareri pervenuti*", predisposto dal competente servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata in atti al PG.n. 86875 del 31.03.2025, ed allegato alla presente deliberazione sotto la lettera B);

**3)** di adottare, ai sensi del combinato disposto degli articoli 38 comma 17 e 46 comma 1 della L.R.24/2017, per le motivazioni di cui in premessa, il Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (PAIP) denominato PF.1-2 – POLO DELLA MODA, presentato in data 24.03.2025 con PG.n.81794 e seguenti, dal soggetto attuatore MAX MARA FASHION GROUP, con sede legale a Torino, Via P. Giannone 10, P.IVA: 006783510350, già assunto dalla Giunta Comunale con con deliberazione ID. n. 107 del 09.05.2024, modificato e integrato come descritto in premessa, costituito dagli elaborati acquisiti agli atti comunali come sopra indicato, parte integrante della presente deliberazione anche se ad essa non materialmente allegati:

1 Relazione illustrativa

2 Documentazione fotografica\_viste generali

3 Norme di Attuazione

4 - Schema di convenzione urbanistica

5 Cronoprogramma d'intervento

6 Relazione economico-finanziaria

7.1 Relazione di compatibilità geologica, idrogeologica

7.2 Relazione sismica, comprensiva di analisi e approfondimenti di microzonazione

8 Piano di caratterizzazione ambientale

9 Relazione archeologica

10.1 VAS\_Rapporto Ambientale

10.2 VAS\_Sintesi non tecnica

10.3 Matrice di valutazione del PAIP

10.4 Studio di mobilità

10.4 ADD Studi di mobilità – addendum

10.5 Previsione di clima/impatto acustico

10.6 Verifica preliminare ostacoli alla navigazione aerea

11 Relazione idraulica

**Tavole descrittive :**

12 Inquadramento territoriale

13 Perimetrazione PAIP

14.1 Inquadramento urbanistico

14.2 Inquadramento urbanistico

15 Inquadramento catastale e assetto per fogli e proprietà

16.1 Rilievo morfologico-topografico del PAIP

16.2a Rilievo edifici esistenti e foto prospettiche

16.2b Rilievo edifici esistenti e foto prospettiche

16.2c Rilievo edifici esistenti e foto prospettiche

17 Rilievo sottoservizi e reti tecnologiche esistenti

**Tavole prescrittive-progettuali:**

18.1 Assetto urbano\_ripartizione funzionale

18.1.1 - Assetto urbano\_regime di proprietà

18.2 Assetto urbano\_esemplificazione delle fasi-modalità attuative

19.1 Prefigurazione assonometrica

19.2 Prefigurazione assonometrica\_scenari planivolumetrici e profili di progetto

20 Planimetria indicativa di progetto\_esemplificazione delle fasi-modalità attuative

21 Struttura del verde e del paesaggio\_esemplificazione

22.1 Prefigurazione di inquadramento\_vista da Sud a volo d'uccello

22.2 Prefigurazione di inquadramento\_vista da Nord a volo d'uccello

23.1 Reti tecnologiche e infrastrutturali - linee elettriche, pubblica illuminazione, telefonia

23.2 Reti tecnologiche e infrastrutturali - acque bianche, acque nere

23.3 Reti tecnologiche e infrastrutturali - acqua e gas

24.1 Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo rotatoria, via Aldo Moro

24.2 Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo P2, via Aldo Moro

24.3 Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo P2, via Filangieri

24.3 ADD Opere di urbanizzazione - Planimetria e sezione tipo P2, via Filangieri – addendum

24.4 Opere di urbanizzazione - Relazione tecnica opere di urbanizzazione

25.1 Opere fuori comparto - Planimetria e particolari costruttivi, illuminazione via Filangieri

25.2 Opere fuori comparto - Calcoli illuminotecnici, via Filangieri

25.3 Opere fuori comparto - Relazione tecnica, via Filangieri

25.4 Opere fuori comparto - Planimetria e sezione tipo, riqualificazione via Majorana/via Raffaello

25.5 Opere fuori comparto - Relazione tecnica e calcoli illuminotecnici, riqualificazione via Majorana/via Raffaello

25.6 Opere fuori comparto - Planimetria e sezione tipo percorso ciclopedonale via Filangeri/via G. Maramotti

25.7 Opere fuori comparto - Relazione tecnica

Dichiarazione di Sintesi comprensiva dei seguenti allegati:

Allegato A1 - Osservazioni

Allegato A2 - Contributi e pareri di Enti e Provincia

Allegato A3 - Proposte di controdeduzione alle osservazioni e di riscontro ai contributi e pareri pervenuti

**4)** di dare atto che le modifiche e le integrazioni al PAIP effettuate sulla base delle risultanze dell'attività di consultazione indicata in premessa, delle proposte e delle osservazioni pervenute, non modificano in modo sostanziale le caratteristiche generali della proposta assunta dalla Giunta Comunale con DGC ID.n.107/2024 e i criteri generali che la connotano;

**5)** di dare atto che costituisce parte integrante del presente provvedimento la prima elaborazione della Sintesi non tecnica, elaborato 10.2, ai sensi dell'art.18 comma 4 della L.R.n.24/2017;

**6)** di dare atto che gli atti e gli adempimenti richiesti dalla normativa europea e nazionale per la procedura di valutazione ambientale dei piani sono integrati nel procedimento di approvazione del Paip ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.24/2017

**7)** di dare atto che a decorrere dalla data di adozione del PAIP e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia come previsto dall'art. 27 della L.R. 24/2017

**8)** di dare mandato alla dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata nonché alla dirigente del Servizio Comunicazione, Partecipazione ed Innovazione sociale, garante della comunicazione ai sensi dell'art. 56 della LR.24/2017 di provvedere, ciascuno

per quanto di competenza, a quanto previsto dalla stessa legge regionale per la prosecuzione dell'iter di approvazione del Piano e di assumere ogni iniziativa utile per consentirne il regolare svolgimento e la regolare pubblicazione e partecipazione;

**9)** di dare atto in particolare che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione ed i relativi elaborati verranno pubblicati sul sito web del Comune di Reggio Emilia all'indirizzo: [https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/accordi\\_operativi/adozione-paip\\_pf\\_1-2](https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/accordi_operativi/adozione-paip_pf_1-2)

**10)** di dare atto che a seguito dell'approvazione del PAIP, si provvederà ad aggiornare il nuovo "Piano comunale di Emergenza in materia di Protezione Civile" di Reggio Emilia, approvato con delibera di Consiglio comunale ID n. 39 del 18 marzo 2019 con conseguente aggiornamento della CLE, in quanto l'area ex Fiere su cui attualmente insiste il fabbricato un tempo deputato a tale funzione, non sarà più individuato come edificio strategico di accoglienza della popolazione;

Infine il **Consiglio Comunale**, in quanto sussistono particolari motivi d'urgenza derivanti dalla necessità di inviare gli elaborati del PAIP adottato, al Comitato Urbanistico di Area Vasta, ai sensi dell'art. 46 comma 2 L.R.24/2017;

### **Dichiara**

ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267/2000 immediatamente eseguibile la suesposta deliberazione, come da votazione effettuata con procedimento elettronico indicato nell'allegato prospetto.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
**IORI Matteo**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**MARENCO Dr. Donato Salvatore**