



COMUNE DI
REGGIO EMILIA

Estratto del Verbale di Seduta

DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILI

I.D. n. **174**
in data **14-07-2008**
P.G. n. **15105**

L'anno **duemilaotto** addì **14-quattordici-** del mese di **luglio** alle ore **16:05** nella sala consiliare, ritualmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **Votazione** del seguente oggetto:

APPROVAZIONE DI ACCORDI CON PRIVATI COSTITUENTI ATTO DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA, FINALIZZATI ALL' APPROVAZIONE IN VARIANTE AL P.R.G., DEL PRU DELL' ASSE URBANO PORTANTE PIAZZA DELLA VITTORIA, PIAZZA MARTIRI DEL 7 LUGLIO E PIAZZA PROMPOLINI NEL CENTRO STORICO DI REGGIO EMILIA.

erano presenti i seguenti Consiglieri:

DELRIO Graziano	Sì	NOTARI Francesco	Sì
SCARPINO Salvatore	Sì	RIVA Matteo	Sì
OLIVO Antonio	No	VENA Donato	Sì
VECCHI Luca	Sì	FERRIGNO Alberto	No
D'ANDREA Ernesto	Sì	SASSI Matteo	No
MONTANARI Valeria	Sì	FANTINI Marco	Sì
PRATI Gianni	Sì	MALATO Emiliano	No
ANCESCHI Alessandro	Sì	ZINI Sebastiano	No
RINALDI Nando	Sì	PEDRONI Claudio	Sì
CORSI Romano	No	GIAMPAOLI Vanda	No
BEDOGNI Giuliano	Sì	MARZIANI Marco	No
SALSI Roberto	Sì	POLI Mario	No
BALLARINI Ivano	Sì	GRASSI Prospero	No
MONTIPO' Gino	Sì	CORRADINI Achille	No
SALARDI Demos	Sì	RANGONE Claudio	Sì
CAVATORTI Rossana	Sì	EBOLI Marco	No
PRANDI Marco	Sì	LOMBARDINI Tommaso	No
COLOSIMO Francesco G.	Sì	AMMATURO Angelo	No
FORNACIARI Marco	No	MONDUCCI Mario	No
GIARONI MARIO	No	GIOVANNINI Giacomo	No
DE LUCIA Carmine	Sì		

Consiglieri presenti: **23**

Presiede: **RINALDI Nando**

Segretario Generale: **REBUTTATO Domenico**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che la legge regionale 19/98 avente ad oggetto “norme in materia di riqualificazione urbana”, attribuisce alla Regione Emilia-Romagna il compito di promuovere la riqualificazione urbana, favorendo una più equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture e il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano, al fine di eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che investono le aree urbanizzate;
- che il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale n 30831/87 del 15.12.1999 avente ad oggetto "*Individuazione degli ambiti di riqualificazione urbana*", ha individuato, ai sensi della sopracitata legge, gli ambiti del territorio comunale urbanizzato da assoggettare a riqualificazione urbana, definendo i temi, i tempi di azione e gli obiettivi di qualità sociale, ambientale e architettonica perseguiti in relazione a ciascun ambito;
- che conseguentemente il
- Piano Regolatore Generale (P.R.G.'99) approvato con provvedimento della Giunta Regionale n. 1202 del 27.6.2001 e pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25.7.2001, ha elencato all'art. 58
- delle NTA del PRG, i diversi ambiti da riqualificare nel contesto del territorio comunale, individuando al comma 58.04.07, il Centro Storico come ambito di Riqualificazione Urbana sottoposto alla formazione di Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), ponendo le seguenti indicazioni programmatiche: "*si tratta di un ambito per il quale le azioni dovranno interessare il recupero di nuova residenzialità, connesso alla rivitalizzazione del sistema delle attività miste (commercio, artigianato, ecc.), al miglioramento e potenziamento del sistema del verde, nonché alla riprogettazione del sistema della mobilità in senso sostenibile (schemi circolatori, plurimodalità, nuovo sistema dei parcheggi per la sosta pubblica e privata, ecc.). Analogamente, sarà da potenziare e mettere in rete il nuovo sistema culturale al fine di dare visibilità a tale settore di importanza primaria*";

Premesso inoltre:

- che il programma di mandato del Sindaco ha assunto tra le priorità da perseguire il processo di salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione della Città storica attraverso la ricostituzione dell'*effetto città*, da intendersi come la capacità di questa specifica porzione dell'intero sistema urbano di assicurare ai suoi cittadini un elevato livello d'accesso al sistema di funzioni e servizi (il lavoro, l'abitare, lo studiare), di "luoghi" fisici (la piazza, i portici, la strada) e di "luoghi" metafisici (la socializzazione, la comunicazione, la cultura, l'esperienza, la scoperta) che la compongono;
- che l'Amministrazione, al fine di dare concreta attuazione alle sopra indicate priorità, ha dato corso, a cura del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana e dell'Unità di Progetto Città Storica, all'elaborazione di due fondamentali strumenti di pianificazione e programmazione ovverosia il *Piano Strutturale Comunale (PSC)* in base alla L.R. 20/2000, ove, in un contesto di pianificazione generale, si individua il percorso di salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione della città storica, e il *Piano Strategico di Valorizzazione del Centro Storico*, il cui Documento di Indirizzi, è stato approvato in data 24.10.2005 con deliberazione Giunta Comunale n. 21064/270 di PG. ;
- che i suddetti strumenti sono entrambi in grado di coordinare il processo di co-pianificazione tra le diverse modalità di pianificazione messe in campo dall'Amministrazione Comunale (Piano della Mobilità, Piano della Casa, Piano della Sosta, Programma Parcheggi Integrato,...) e il cammino di concertazione/comunicazione con la città ad essi strettamente correlato;
- che il PSC e il Piano Strategico di valorizzazione del Centro Storico delineano uno scenario di riordino urbano che vede il Centro Storico assumere un ruolo di polarità di eccellenza del sistema urbano e territoriale nell'ambito del quale il sistema delle piazze si colloca con funzione primaria;
- che parallelamente a questo percorso, il PSC e il Piano strategico di valorizzazione del Centro Storico si pongono come traguardo la definizione di obiettivi specifici ed azioni puntuali in grado di mettere a sistema, secondo un'unitaria visione strategica, interventi già in essere, in fase di realizzazione e in fase di progetto finanziati dalla Pubblica Amministrazione con interventi di iniziativa privata su edifici a forte valenza

per il tessuto della Città Storica, articolati lungo l'asse delle piazze, al fine di attingere, mediante la sinergica interazione di comuni obiettivi pubblici e privati, una importante fase di riqualificazione dell'ambito;

- che pertanto, in attuazione delle linee guida definite con il Piano Strategico e per dare concreta attuazione alle previsioni del PRG. vigente, è stato elaborato e presentato alla Giunta Comunale, in data 20/07/2005, il Documento Preliminare di Indirizzo del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Un nuovo sistema urbano portante: l'asse piazza della Vittoria, piazza Martiri del 7 Luglio e piazza Prampolini" (PRU) ove si evidenziano, tra il resto, quali obiettivi principali, il *"recupero di complessi edilizi e fabbricati dismessi"*, la *"eliminazione di condizioni di degrado ambientale e sociale"*, la *"promozione di ambiti urbani esistenti"*;-
- che, conseguentemente, le finalità espresse della legge regionale 19/1998 si coniugano perfettamente con gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia intende perseguire per la riqualificazione dell'area della Città Storica organizzata intorno al sistema di spazi pubblici aperti che, in direzione nord-sud, da piazza della Vittoria, passando per piazza Martiri del 7 Luglio giungono fino a piazza Prampolini e si concludono in piazza Casotti;
- che i principali obiettivi specifici del PRU contemplano da un lato la riqualificazione della città pubblica e in particolare dello spazio pubblico aperto, che rimane al vertice delle priorità di salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione del centro storico, contemplando sia un livello di progettazione urbana (attraverso la riqualificazione di piazza della Vittoria – Martiri del 7 luglio, Viale Allegrì, via Nobili, del Ghetto e dei Giardini Pubblici, Piazza Prampolini), che un livello di progettazione architettonica (con il Restauro del Palazzo San Francesco sede Musei Civici, del Palazzo della Frumentaria, della Galleria Cavour e dei portici dell'Isolato San Rocco, della Sala Verdi del Teatro Ariosto) e dall'altro lato la riqualificazione di alcuni importanti edifici privati quali Palazzo Busetti, una importante parte dell'Isolato San Rocco rappresentata dall'"ex Cinema Boiardo", l'ex "Cinema Ambra", il Palazzo del Carbone, edifici ubicati in posizione baricentrica sia rispetto al sistema via Emilia sia rispetto alla direttrice di riqualificazione oggetto del PRU, del quale vengono vocati a costituire cerniera spaziale e funzionale;

Considerato:

- che il Comune nell'attivare il procedimento volto alla definizione e predisposizione del suddetto Programma di Riqualificazione urbana dell'ambito del Centro Storico come sopra individuato, vista anche la complessità degli interventi privati da riqualificare, ha promosso ai sensi dell'art. 3 comma 1 e 3 della legge regionale 03.07.1998 n 19: *" il coinvolgimento degli operatori pubblici e privati nella predisposizione e nella attuazione del programma di riqualificazione" e "nel caso in cui negli ambiti da assoggettare a riqualificazione siano presenti immobili di proprietà privata ovvero appartenenti al patrimonio disponibile di altri Enti pubblici, in luogo del concorso pubblico il Comune ha attivato con gli interessati, fissando un termine per la loro conclusione, procedure negoziali volte a definire le forme della loro partecipazione al programma";*

- che detto modus operandi è coerente con le linee guida fissate dalla legge regionale n. 20/2000, il cui art. 18 dispone che: *"gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica , nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi. La scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata , secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art.3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato";*

- che per attribuire concreta operatività al procedimento scelto per la formazione e la approvazione del PRU, con deliberazione di Giunta Comunale PG.n.24387/334 del 30/11/2005 si è approvato apposito avviso pubblico volto a consentire in condizioni di piena trasparenza la partecipazione degli operatori pubblici e privati al procedimento medesimo, avviso definito da apposito schema e dal relativo Documento Preliminare d'Indirizzo elaborato dall'Unità di Progetto Città Storica, posto in pubblicazione a far data dal 05.12.2005 a tutto il 31.12.2005, di cui si è data

notizia tramite affissione all'albo Pretorio e pubblicazione su alcuni quotidiani locali;

- che, a seguito della pubblicazione del predetto avviso, sono pervenute al Comune quattro richieste di consegna della documentazione avente ad oggetto "*Città Storica di Reggio Emilia - Programma di riqualificazione urbana. Un nuovo sistema urbano portante: l'asse piazza della Vittoria, piazza Martiri del 7 Luglio e piazza Prampolini - Linee generali d'indirizzo (sintesi)*" (richieste evase con atti del 13.12.2005 - prot 613/2005 - e del 29.12.2005 - prot.nn. 648/2005, 649/2005 e 650/2005) formalizzate da parte dei seguenti soggetti interessati, proprietari di beni immobili posti all'interno dell'ambito "*Città Storica*":
 - Società Industria Cinematografica ed Affini S.I.C.A. s.r.l. con sede a Reggio Emilia Via San Rocco 8, in qualità di proprietaria (CF: 00353690357) e società G. Bedocchi s.p.a. (in qualità di promissaria acquirente), con sede in Reggio Emilia Via G. da Castello 17, CF:01548870359;
 - Sicie s.r.l. con sede in Castelnovo di Sotto (RE) Via san Biagio 75; CF: 10448620152;
 - Blueield s.r.l. con sede a Reggio Emilia Via Fanti 2, CF: 02256610342;
 - Istituto Immobiliare Italiano del Nord s.p.a.. con sede a Reggio Emilia Via Regina Elena 13 P.IVA: 00749570354;
- che, successivamente, le sopracitate società proponenti hanno presentato apposite istanze ai sensi dell'art.10 L.n. 241/90 per l'attivazione delle procedure negoziali di cui all'art.3 della citata L.R.n. 19/98 e precisamente :
 - istanza acquisita al PG.n. 19303 del 18/09/2007 presentata da Società Industria Cinematografica ed Affini S.I.C.A. s.r.l. in qualità di proprietaria, e dalla società G. Bedocchi s.p.a. (in qualità di promissaria acquirente), relativamente alle unità immobiliari occupate dal "Cinema Ambra", prospettanti sulla via San Rocco relativamente agli immobili censiti al fg. 125 , mapp. 189 e 202 sub.17;
 - istanza acquisita PG.n.12556/07 del 23/06/2007 presentata dalla Sicie s.r.l. in qualità di proprietaria delle unità immobiliari (ex "Cinema Boiardo") poste all'interno dell'unità fabbricativa denominata "*Isolato San Rocco*", articolata tra piazza della Vittoria, piazza dei Martiri del 7 Luglio e via San Rocco censite al fg. 125, mapp. 135 subalterni 4-8-9-15-16-17-18-19-20-21-22-23;
 - istanza acquisita al PG.n. 12710/07 del 25/06/2007 presentata dalla società

Bluefield s.r.l., in qualità di proprietaria delle unità immobiliari costituenti il "*Palazzo Busetti*", prospettante su Piazza del Monte e articolato tra la via Emilia, via Crispi e via Don Andreoli, censite al fg. 125 mapp. 228 sub.2-3-4 e mapp.232-233-230;

- istanza acquisita al PG.n. 13025/07 del 28/06/2007, presentata dall'Istituto Immobiliare Italiano del Nord s.p.a., in qualità di proprietario delle unità immobiliari costituenti il "*Palazzo del Carbone*", prospettante su Piazza Casotti e articolato tra questa, la via del Carbone e vicolo Arcipretura censite al fg. 125, mapp. 375 sub 5-6-1-20 mapp. 373 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18;
- che, a seguito della presentazione di dette istanze da parte delle sopraccitate società, il Comune ha attivato con ciascuna di esse distinti percorsi procedurali, ai sensi dell'art.13, 2 comma L.R.19/98 e dell'art.11 della L.n.241/90 volti a definire in sede tecnica le possibili forme della partecipazione di ciascun proponente al programma di Riqualificazione Urbana in argomento;
- che, all'esito dei percorsi procedurali partecipati, il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana e l'Unità di Progetto Città Storica, sulla base degli indirizzi e dei termini contrattuali espressi dalla Giunta Comunale nel corso della seduta del 19/02/2008, hanno definito il testo di Atti di Accordo predisposti ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 19/98, dell'articolo 11 della legge 241/90, dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000 e dell'art. 2 della legge 662/1996 portanti, per ciascuna delle società proponenti, la indicazione condivisa dei contenuti del Programma di Riqualificazione Urbana per quanto attiene gli immobili di rispettiva pertinenza nonché la indicazione delle forme e delle modalità della ulteriore partecipazione di ciascuna di esse alla complessiva attuazione del Programma;
- che ciascuna delle società proponenti ha formalizzato la propria disponibilità alla sottoscrizione del testo condiviso dell'Atto di Accordo che la riguarda mediante l'inoltro all'Amministrazione di una lettera di impegno in tal senso portante in allegato copia del medesimo Atto di Accordo e, più in particolare :
 - atto di accordo acquisito agli atti al n. 12693/08 di PG. presentato dalla S.i.c.a s.r.l., con sede a Reggio Emilia Via San Rocco 8, e G.Bedocchi s.p.a., con sede in Reggio Emilia Via G. da Castello 17, in relazione all'immobile denominato "ex Cinema Ambra";
 - atto di accordo acquisito agli atti al.n. 12696/08 di PG. presentato dalla Sicie

s.r.l., con sede in Castelnovo di Sotto (RE) Via san Biagio, in relazione all'immobile "ex Cinema Boiardo" facente parte dell'Isolato San Rocco;

- atto di accordo acquisito agli atti al n. 12699/08 di PG. presentato da Bluefield s.r.l. con sede a Reggio Emilia Via Fanti 2 in relazione all'immobile denominato Palazzo Buseti;
 - atto di accordo acquisito agli atti al n.12691/08 di PG. presentato dall'istituto Immobiliare Italiano del Nord s.p.a., con sede a Reggio Emilia Via Regina Elena 13, in relazione all'immobile denominato Palazzo del Carbone ;
- che i suddetti Atti di Accordo rappresentano per il Comune, sia singolarmente sia unitariamente considerati, compiuta declinazione dei criteri e degli obiettivi individuati nel Piano Strategico, attuando e dando corpo ad una modalità partecipata e condivisa di identificazione di azioni strutturali e specifiche nell'ambito delle quali gli obiettivi perseguiti da ciascuno dei Proponenti si collocano funzionalmente all'interno degli obiettivi di pubblico interesse individuati dal Comune e finalizzati al perseguimento delle strategie di riordino urbano inerenti la Città Storica;
- che l'individuazione del percorso per la attuazione degli obiettivi definiti dal Comune e dai singoli Proponenti con gli Atti di Accordo, ha implicato, da parte del Comune, tra il resto, una riflessione in ordine ai contenuti dello strumento di pianificazione urbanistica generale del territorio, riflessione tesa a focalizzare azioni efficaci volte a perseguire, in termini dinamici e multifattoriali, il miglioramento della vivibilità e della qualità ambientale della Città Storica, la sua riqualificazione, lo sviluppo delle attività economiche e delle iniziative di aggregazione sociale e di richiamo commerciale, il riuso del patrimonio edilizio in un'ottica che proietti la tutela della memoria storica all'interno di un contesto di funzionalità attuale e che lo valorizzi come volano essenziale dello sviluppo delle funzioni e delle relazioni;
- che, all'esito del percorso di approfondimento e di confronto dialettico con le società Proponenti, il Comune ha definito con ciascuna di esse il contenuto dei predetti interventi (*Busetti, Ambra, Carbone, Isolato San Rocco*) comportanti variante al vigente strumento di pianificazione urbanistica inerente la disciplina particolareggiata per la zona omogenea A, interventi reputati essenziali per il perseguimento di obiettivi di prioritario pubblico interesse e per la attuazione di iniziative di rilievo

fondamentale in relazione alle linee guida del Piano Strategico per la stessa attuazione del PRU;

- che, parimenti, il Comune ha individuato e condiviso con ciascuno dei Proponenti alcuni contenuti architettonici ed edilizi ai quali ispirare gli interventi programmati sulle singole proprietà nell'ambito del PRU, contenuti che il Comune ritiene articolino un quadro dalla concezione unitaria coerentemente inserito nello scenario definito dal proprio Piano strategico;
- che stante quanto sopra il PRU inserirà i quattro interventi privati di cui sopra nel più vasto scenario di riqualificazione urbana dell'asse Piazza della Vittoria, piazza Martiri del 7 Luglio e Piazza Camillo Prampolini, mettendo a sistema gli interventi che si è programmato di realizzare grazie alla partecipazione dei privati con gli interventi, programmati e in atto, di parte pubblica, citati ai capoversi precedenti;

Dato atto:

- che, per la conduzione del procedimento di approvazione del PRU in attuazione delle scelte individuate dal Comune come sopra rappresentate in considerazione della valenza strategica e sistemica del complesso degli interventi di riqualificazione proposti all'interno di un'unitaria finalità di sviluppo, si è optato per la formazione di un atto di programmazione negoziata ai sensi dell'articolo 2, comma 203 della legge 23.12.1996 n. 662, atto attraverso il quale è possibile, ai sensi dell'articolo 41 della legge regionale 20/2000, approvare varianti agli strumenti urbanistici in attesa della approvazione di PSC - RUE - POC;
- che il ricorso all'atto di programmazione negoziata di cui sopra comporta che i privati, oltre a sottoscrivere ciascuno l'Atto di Accordo che riguarda il proprio intervento, sottoscrivano, insieme, un ulteriore Atto di Accordo, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale unitamente agli Atti Singoli, volto ad evidenziare l'unitarietà degli obiettivi strategici di riqualificazione perseguiti (anche) tramite gli accordi singoli nonché la valutazione complessiva sottesa alla progettazione dell'intervento, richiamando puntualmente i contenuti di variante al PRG necessari per la loro attuazione;
- che tale procedura integra compiutamente la fattispecie definita dall'articolo 2 comma 203 cit. per gli atti di programmazione negoziata (*"come tale intendendosi la*

regolamentazione concordata tra soggetti pubblici o tra il soggetto pubblico competente e la parte o le parti pubbliche o private per l'attuazione di interventi diversi, riferiti ad un'unica finalità di sviluppo, che richiedono una valutazione complessiva delle attività di competenza");

- che, pertanto, tutte le pattuizioni contenute nei singoli Atti di Accordo assumeranno valenza di Atto di Programmazione Negoziata tra il soggetto pubblico e i medesimi soggetti privati coinvolti nella attuazione del PRU in argomento, sancendo la condivisione delle finalità degli accordi raggiunti e la valenza unitaria delle modifiche dell'assetto urbanistico prefigurate con i predetti Atti di Accordo nonché la funzionalità delle stesse al perseguimento degli obiettivi definiti con il Piano Strategico;
- che il PRU, in fase di predisposizione da parte del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana e dell'Unità di Progetto Città Storica, dovrà seguire procedimento previsto per la approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica (tale essendo ad ogni effetto) di cui all'art.21 della L.R. 47/78 e s.m. con conseguente adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale, procedimento al termine del quale i proponenti, saranno chiamati a sottoscrivere apposita convenzione attuativa che richiamerà i contenuti dell'Atto di Accordo e definirà gli aspetti di dettaglio inerenti gli oneri di urbanizzazione, le dotazioni territoriali e la loro eventuale monetizzazione.

Rilevato:

- che gli Atti di Accordo definiti all'esito del descritto percorso partecipato contengono una serie di impegni che ciascun Proponente assume nei confronti della Amministrazione in relazione all'attuazione del PRU, impegni ai quali può, in estrema sintesi, attribuirsi duplice natura:
 - di natura edilizia, consistenti in una serie di prescrizioni, che costituiranno il limite esterno dei progetti esecutivi dei singoli interventi, definendo l'assetto edilizio e architettonico che si richiede debba essere preservato (salva ovviamente ogni determinazione della competente Soprintendenza per il fabbricato assoggettato a vincolo), nonché in un cronoprogramma della attuazione dell'intervento (tema sul quale si è pensato ad una formulazione il più possibile elastica, fermo restando ovviamente l'impegno all'attuazione nel termine ultimo di efficacia del PRU);
 - di contributo, finanziario o attuativo, al perseguimento di ulteriori finalità pubblicistiche, diversificate per ciascun Proponente;
- che, rimandando al testo dei singoli accordi per una più completa percezione del loro

contenuto, sinteticamente si riportano per ciascun intervento privato le motivazioni, le prescrizioni e gli impegni che ciascuna società proponente ha dichiarato disponibilità ad assumere:

Palazzo Buseti – Bluefield s.r.l.

Motivazioni

Riqualficazione architettonica e funzionale dell'immobile, oggetto di recente abbandono in dipendenza di cogenti valutazioni economiche e della attuale assenza di alternative funzionali a cagione dei vincoli strutturali e d'uso, che conduca ad una modifica sostanziale dell'impianto distributivo e planivolumetrico attuale, in modo da favorire nuove funzionalità e destinazioni a carattere residenziale, commerciale e direzionale.

Prescrizioni

- La ricostruzione della porzione del fronte di Palazzo Scaruffi su via Crispi dovrà ricercare il massimo rapporto con la parte originaria esistente e confinante e più in generale con il tessuto edilizio circostante sia in termini dimensionali e compositivi che di scelte materiche e cromatiche.
- La ricostruzione della porzione del fronte su via Don Andreoli dovrà ricercare il massimo rapporto con la parte originaria confinante e più in generale con il tessuto edilizio circostante sia in termini dimensionali e compositivi che di scelte materiche e cromatiche.
- Realizzazione di una galleria, asservita al pubblico passaggio, di collegamento tra la via Crispi, la via Don Andreoli e la via Emilia; sulla Galleria dovranno aprirsi e affacciarsi destinazioni d'uso miste.
- L'attività commerciale dovrà essere estesa, quantomeno, a tutto il piano terra e dovrà articolarsi in stretto rapporto spaziale e funzionale con la nuova Galleria e la via Emilia nonché, più in generale, con lo spazio pubblico che circonda il fabbricato.
- Realizzazione di autorimesse private interrate (70) su tre piani in grado di evitare il carico delle auto dei residenti sia sulle aree pubbliche che nelle corti private interne.
- L'accessibilità veicolare all'immobile dovrà essere prevista esclusivamente da via Don Andreoli, mediante un unico accesso.

Impegni

Finanziamento da parte della società Bluefield s.r.l.. di una somma pari a € 1.400.000,00 per la progettazione e realizzazione di una o più opere pubbliche, costituenti dotazioni territoriali, prioritariamente individuate in uno stralcio del complessivo programma di restauro e allestimento del palazzo San Francesco, sede dei Musei Civici.

Ex Cinema Ambra – Società Industria Cinematografica ed Affini S.I.C.A s.r.l. - G.

Bedocchi S.p.a.

Motivazioni

Riqualificazione architettonica e funzionale dell'immobile, oggetto di recente abbandono in dipendenza di cogenti valutazioni economiche e della attuale assenza di alternative funzionali a cagione dei vincoli strutturali e d'uso, che conduca ad una modifica sostanziale dell'impianto distributivo e planivolumetrico attuale, in modo da favorire nuove funzionalità e destinazioni a carattere residenziale, commerciale e direzionale. L'intervento sarà occasione per delineare linee di indirizzo rivolte al dialogo con il contesto, in termini sia di forma che di funzione.

Prescrizioni

- Ridisegno delle facciate, che potrà prevedere anche la realizzazione di terrazze occultate dalla partitura architettonica dei prospetti, ma dovrà comunque ricercare il massimo rapporto con il tessuto edilizio circostante sia in termini compositivi che di scelte materiche e cromatiche.
- Rifacimento della copertura, che potrà prevedere la realizzazione di terrazze e non dovrà essere leggibile da nessun punto del piano stradale.
- L'accessibilità veicolare all'immobile potrà essere prevista esclusivamente da via San Rocco, mediante un unico accesso.
- Realizzazione di autorimesse private interrate (30) in grado di evitare il carico delle auto dei residenti sia sulle aree pubbliche che nelle corti private interne.

Impegni

Realizzazione di un'opera pubblica, individuata nella ristrutturazione e nell'adeguamento impiantistico e funzionale della Sala Verdi del Teatro Ariosto da destinarsi a sala Polivalente con destinazione cinematografica, per un importo pari a euro 400.000,00.

Isolato San Rocco (ex Cinema Boiardo) - Sicie s.r.l.

Motivazioni

Riqualificazione architettonica e funzionale dell'immobile, oggetto di recente abbandono in dipendenza di cogenti valutazioni economiche e della attuale assenza di alternative funzionali a cagione dei vincoli strutturali e d'uso, che conduca ad una modifica sostanziale dell'impianto distributivo e planivolumetrico attuale, in modo da favorire nuove funzionalità e destinazioni a carattere residenziale, commerciale e direzionale. L'intervento sarà occasione per delineare linee di indirizzo rivolte al dialogo con il contesto in termini sia di forma che di funzione.

Prescrizioni

- Ridisegno delle facciate, che potrà prevedere anche la realizzazione di terrazze occultate dalla partitura architettonica dei prospetti, ma dovrà comunque ricercare il massimo rapporto con il tessuto edilizio circostante sia in termini compositivi che di scelte materiche e cromatiche.
- Il rifacimento della copertura, che potrà prevedere la realizzazione di terrazze, non dovrà essere leggibile da nessun punto del piano stradale.
- L'accessibilità veicolare all'immobile potrà essere prevista esclusivamente da via San Rocco, mediante un unico accesso.
- Realizzazione di autorimesse private interrate (29) in grado di evitare il carico delle auto dei residenti sia sulle aree pubbliche che nelle corti private interne

Impegni

Realizzazione dei lavori di ristrutturazione e integrale riqualificazione della Galleria e dei portici dell'isolato San Rocco per un importo complessivo sino ad un massimo di euro 1.450.000,00.

Di questi, euro 900.000,00 rimarranno integralmente a carico di SICIE, mentre il Comune corrisponderà un contributo in conto capitale per la somma residua sino ad un massimo di euro 550.000,00. Quest'ultima somma verrà corrisposta dal Comune in parte mediante compensazione con il corrispettivo derivante dalla cessione a trattativa privata a SICIE s.r.l., per un importo definito in euro 400.000,00, di locali in proprietà del Comune ubicati all'interno dell'Isolato (Sala Mostre in disuso dagli anni '80) censiti al fg. 135 ,mapp. 133, sub.49.

In relazione alla cessione a trattativa privata, si da atto che sussistono i presupposti normativi (legge 127/97), per l'alienazione a privati dell'immobile di proprietà Comunale, essendo stata reiteratamente tentata l'alienazione tramite procedura ad evidenza pubblica e precisamente :

- deliberazione di Consiglio Comunale in data 16.12.1994 PG n.36249/441, con successivo avviso d'incanto pubblicato in data 3.2.1995, incanto disertato;
- deliberazione di Giunta Municipale in data 14.4.1999 PG.n. 8321/93, con successivo avviso d'incanto pubblicato in data 19.5.1999, incanto disertato come da verbale in data 16.6.1999;
- determinazione dirigenziale in data 5.10.1999 nr. 24869 con successivo avviso d'incanto pubblicato in data 20.10.1999, incanto disertato come da verbale in data 3.11.1999.

La residua somma, pari a euro 150.000,00 troverà copertura nel bilancio dell'Ente. Si da atto che sono in corso trattative, giunte ormai ad uno stadio avanzato, per la definizione di atti di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/90 con i quattro Condomini che costituiscono l'Isolato San Rocco volti a definire le condizioni per una partecipazione finanziaria dei Condomini stessi alla esecuzione dei lavori, in considerazione dell'innegabile beneficio che questi arrecheranno, oltre che alla fruizione collettiva, all'immobile nel suo complesso.

Palazzo del Carbone – Istituto Immobiliare Italiano del Nord s.p.a.

Motivazioni

Riqualificazione architettonica e funzionale dell'immobile, oggetto di recente abbandono, come occasione per interpretare in maniera innovativa il recupero di una porzione di tessuto urbano storico, strategico per la riqualificazione e rivitalizzazione del sistema viario minore del Centro Storico, attraverso la conversione di edifici privati a funzioni private di utilità pubblica.

Prescrizioni

- Intervento di recupero e riqualificazione volto a realizzare una struttura vocata ad una destinazione d'uso mista attraverso la compresenza di usi residenziali, terziari e commerciali.
- Recupero del corpo storico a corte interna prospiciente via del Carbone quale elemento testimoniale di interesse architettonico e storico;
- Mantenimento e restauro della facciata che prospetta lo spazio pubblico aperto su piazza Casotti;
- Il Rifacimento della copertura, che potrà prevedere la realizzazione di terrazze, non dovrà essere leggibile da nessun punto del piano stradale;
- Attività commerciale estesa il più possibile al piano terra e articolata in stretto

rapporto spaziale e funzionale con lo spazio pubblico che circonda il fabbricato.

- Accessibilità veicolare all'immobile prevista esclusivamente da via del Carbone, con esclusione di accessi veicolari da Piazza Casotti.

Impegni

Assunzione di impegno a convenzionare con l'Amministrazione Comunale un numero di alloggi non inferiore a 16, derivanti dalla ristrutturazione urbanistica e dal restauro dell'immobile per la locazione a termine in favore di studenti, giovani coppie ecc.. L'impegno sarà subordinato all'utile collocamento dell'Istituto nella graduatoria per l'accesso al finanziamento che sta per essere messo a bando con procedura ad evidenza pubblica dal Comune nell'ambito del Programma speciale d'area "Riqualificazione Urbana di Reggio Emilia", procedura ad evidenza pubblica alla quale l'Istituto si impegna, nell'accordo, a partecipare.

- che, per dare concreta attuazione agli interventi previsti negli atti di Accordo riguardanti i complessi immobiliari di Palazzo Busetti, ex Cinema Ambra, Isolato San Rocco e Palazzo del Carbone, sarà necessario apportare varianti al vigente PRG da approvarsi nell'ambito del procedimento sopra delineato sia in riferimento alla classificazione tipologica che alle categorie di intervento e precisamente :

- complesso Palazzo Busetti: modifica della destinazione d'uso degli immobili facenti parte del complesso, attualmente classificati nel *Sistema dei Servizi*" di cui al capo VII del Titolo III delle NTA del PRG tra le *"Attrezzature generali di interesse pubblico"* (art. 72), in particolare tra le *"Sedi amministrative pubbliche"* (art.72.08), inserendo i medesimi immobili, per la loro intera estensione, all'interno delle destinazioni d'uso della disciplina della *"Città Storica"* di cui al Titolo III, Capo II, articoli 28 e seguenti; Modifica delle categorie d'intervento, (restauro, restauro e risanamento conservativo di tipo A, ristrutturazione edilizia con vincolo di tipo A, demolizione senza ricostruzione, demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici) con riduzione del perimetro della porzione di edificio assoggettata a *"Restauro"* attraverso lo stralcio di una parte oggettivamente incongrua. La porzione di fabbricato residua rispetto a quella assoggettata alla categoria d'intervento *"Restauro"* nonché le porzioni di fabbricato assoggettate alle categorie di intervento *"Restauro e risanamento conservativo di tipo A"*, *"Ristrutturazione edilizia con vincolo di tipo A"*, *"Demolizione senza ricostruzione"*, *"Demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici"*, saranno assoggettate alla categoria di intervento *"Ristrutturazione urbanistica"*. Applicazione, per effetto dell'approvazione dell'Accordo, della disciplina di cui al comma 32.17 dell'articolo 32 delle NTA del PRG (insediamento delle categorie funzionali U2/2.1 e U2/2.2).

- complesso ex Cinema Ambra: La destinazione d'uso di parte degli immobili, attualmente individuati nella classe tipologica "*D Edificio per collettività (alberghi, piccole pensioni, scuole, mense, convitti, caserme, ecc.)*" di cui al comma 32.09 delle NTA del PRG nonché nella classe tipologica "*E Edifici a corte ed Edifici in linea*" di cui all'art. 32.10 verrà modificata, ascrivendo i medesimi immobili alla classe tipologica "*N2 - Altre tipologie*" di cui all'art. 32.15 delle NTA del PRG. Applicazione, per effetto dell'approvazione dell'Accordo, della disciplina di cui al comma 32.17 dell'articolo 32 delle NTA del PRG (insediamento delle categorie funzionali U2/2.1 e U2/2.2).
- complesso Palazzo del Carbone: modifica delle modalità di intervento da restauro e risanamento conservativo di tipo A, restauro e risanamento conservativo di tipo B, ristrutturazione edilizia con vincolo di tipo A con la riduzione per alcune porzioni immobiliari di quest'ultima categoria di intervento e con la assoggettabilità per altre a: "*Demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici*" di cui all'art. 31.03.03 delle NTA. Applicazione, per effetto dell'approvazione dell'Accordo, della disciplina di cui al comma 32.17 dell'articolo 32 delle NTA del PRG (insediamento delle categorie funzionali U2/2.1 e U2/2.2).
- complesso Isolato San Rocco (ex Cinema Boiardo): deroga all'articolo 8 delle NTA del PRG e agli articoli 52 e 53 del Regolamento Edilizio in materia di distanze e visuale libera, volta a consentire la realizzazione di una struttura leggera in vetro trasparente a copertura di un ballatoio di accesso alle unità residenziali, definita progettualmente negli allegati all'Atto di Accordo. Applicazione, per effetto dell'approvazione dell'Accordo, della disciplina di cui al comma 32.17 dell'articolo 32 delle NTA del PRG (insediamento delle categorie funzionali U2/2.1 e U2/2.2).

Dato atto altresì :

- che i contenuti degli Atti di Accordo in argomento sono stati discussi ed esaminati in sede di I Commissione Consiliare "assetto del territorio - sviluppo economico e attività produttive- ambiente" nel corso della seduta del 30/05/2008;

Ritenuto, al fine di poter procedere all'adozione del PRU dell'asse urbano portante Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini nel Centro Storico di Reggio Emilia, opportuno approvare i contenuti degli schemi di Atti di Accordo redatti ai sensi degli artt. 3 della L.R.n. 19/98, art.18 della L.R.20/00 e art. 11 L.241/90, nonché dell'atto di programmazione negoziata redatto ai sensi dell'articolo 2 comma 203 della legge 662/1996

nei testi allegati alla presente proposta di deliberazione, atti prodromici all'adozione dello strumento urbanistico di riqualificazione in argomento;

Visti :

- l'art. 42 2° comma Let.. B del decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267;
- la legge regionale n.19/98;
- legge regionale n. 20/2000 ed in particolare gli artt.18 e 41 ;
- la legge 662/1996 ed in particolare l'art.2 comma 203; .
- la legge n.241/1990;

Visti infine i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espressi dai Dirigenti dei Servizi interessati ai sensi dell'art.49 del Decreto legislativo n. 267/2000 ed allegati in calce alla presente proposta di deliberazione;

con

PRESENTI:	N.	23
ASTENUTI:	N.	1
VOTANTI:	N.	22
FAVOREVOLI:	N.	22

DELIBERA

1) di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, i contenuti degli Atti di accordo redatti ai sensi dell'art. 3 della L.R.n. 19/98, dell'art.18 della L.R.20/00 e dell'art. 11 L.241/90, nei testi allegati alla presente deliberazione (Allegato 1);

2) di dare mandato al Dirigente competente, in qualità di legale rappresentante dell'Ente, di provvedere alla stipulazione, mediante scrittura privata autenticata, degli Atti di Accordo predetti con i legali rappresentanti delle seguenti società, ciascuno per quanto di rispettiva competenza:

- Società Industria Cinematografica ed Affini S.i.c.a. s.r.l., con sede a Reggio Emilia Via San Rocco 8, e G. Bedocchi s.p.a., con sede in Reggio Emilia Via G. da Castello 17, per l'ambito individuato dall'Ex Cinema Ambra;
- Sicie s.r.l., con sede in Castelnovo di Sotto (RE) Via san Biagio 75, per l'ambito individuato dall' Isolato San Rocco.;

- Bluefield s.r.l., con sede a Reggio Emilia Via Fanti 2, per l'ambito di Palazzo Busetti;
- Istituto Immobiliare Italiano del Nord S.p.a. , con sede a Reggio Emilia Via Regina Elena 13 per l'ambito di Palazzo del Carbone;

3) di approvare altresì l'atto di programmazione negoziata redatto ai sensi dell'art. 2, comma 203 L.662/1996 nel testo allegato alla presente deliberazione (Allegato 2), anche al fine di consentire l'approvazione delle varianti richieste nell'ambito del PRU in argomento, ai sensi dell'art.41 L.R.n.20/2000, atto che verrà stipulato dai medesimi legali rappresentanti di cui al precedente capoverso e dal Dirigente competente in qualità di legale rappresentante dell'Ente;

4) di dare atto che relativamente all'atto di accordo riguardante l'ambito individuato dall'Isolato San Rocco (ex Cinema Boiardo), sussistono i presupposti normativi (legge 127/97), per l'alienazione a trattativa privata dell'immobile di proprietà Comunale ubicato all'interno dell'Isolato (Sala Mostre), censito al fg. 135 mapp. 133, sub. 49, essendo stata reiteratamente tentata l'alienazione tramite procedura ad evidenza pubblica,

5) di dare atto che successivamente alla stipula degli accordi di cui ai punti 1) e 2) e all'approvazione del PRU in argomento, si procederà ad adeguare gli stanziamenti del Bilancio di previsione ed il relativo Piano Triennale dei Lavori Pubblici ;

6) di dare mandato altresì al Dirigente competente in rappresentanza del Comune, di stipulare gli accordi allegati alla presente deliberazione, con facoltà di inserire in ciascun atto, nel rispetto degli elementi essenziali del negozio così come configurati nel presente provvedimento, tutte le indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti nell'atto di accordo nonché nella individuazione e denominazione delle Parti, ad includere clausole d'uso o di rito, dando atto che gli stessi non sono soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II.;

7) di dare mandato infine, agli Uffici competenti di predisporre, anche in attuazione di quanto previsto dagli atti di accordo e di programmazione negoziata, gli elaborati definitivi del PRU in argomento, dei quali costituiranno parte integrante anche gli atti di accordo di cui ai precedenti capoversi, al fine di poter proseguire l'iter procedimentale previsto dalla L.R. 19/98 per l'adozione, in variante al vigente PRG, del programma di riqualificazione Urbana del Sistema Portante piazza della Vittoria_ piazza Martiri del 7 luglio_ piazza Camillo Prampolini.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio il giorno **21/07/2008** e che vi resterà sino al **05/08/2008**, a norma dell'art. 124, del D.Lgs. n.267/2000.

Dalla Residenza Municipale, li **21/07/2008**

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

La suesesa deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgs. n.267/2000 è divenuta esecutiva, in seguito alla pubblicazione all'albo Pretorio di questo Comune, in data **01/08/2008**.

Reggio Emilia, li

IL SEGRETARIO GENERALE
