



**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);
- l'art. 3, comma 2, della L.R. 24/2017 consente ai Comuni dotati degli strumenti urbanistici predisposti ai sensi della precedente L.R. n.20/2000, di avviare il procedimento di approvazione di un'unica variante generale, disciplinata dall'art.43 e seguenti della L.R. n.24/2017, diretta a unificare e conformare le previsioni del Piano Strutturale Comunale, (PSC) Piano Operativo Comunale (POC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai contenuti del Piano Urbanistico Generale (PUG);
- il Comune di Reggio Emilia ha dato piena operatività al sistema pianificatorio previsto dalla L.R. n. 20/2000 con l'approvazione degli strumenti urbanistici introdotti da tale Legge;
- con deliberazione di Consiglio comunale P.G. n. 5167/70 del 05.04.2011, sono stati, infatti, approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrati in vigore il 25.05.2011 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 77 così come successivamente modificati.

Premesso inoltre che:

- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 178 del 07.10.2021 è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), completa di tutti gli elaborati costitutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 45, comma 2, della L.R. n. 24/2017;
- con la medesima deliberazione la Giunta Comunale ha stabilito, a norma del combinato disposto degli articoli 45, comma 2 e 27, comma 2 della L.R. n. 24/2017, che gli effetti della salvaguardia decorrano dalla data di adozione del piano che interverrà con le procedure di cui all'articolo 46 della medesima legge regionale, una volta completati i percorsi di deposito e partecipazione previsti dall'articolo 45 della succitata legge;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 79 del 23.05.2022 il Piano Urbanistico Generale è stato adottato ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. n. 24/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 91 del 08.05.2023 il Piano Urbanistico Generale è stato approvato ai sensi dell'art. 46 comma 6 della L.R. n. 24/2017;
- 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.

Richiamati:

- la Legge Regionale n. 24 dell'8 agosto 2001 avente ad oggetto "Disciplina Generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e successive modificazioni ed integrazioni;
- a delibera CIPE n. 127 del 22 dicembre 2017 avente ad oggetto "Edilizia residenziale pubblica: aggiornamento degli indirizzi per l'utilizzo delle risorse residue assegnate alle finalità di cui agli articoli 2, comma 1, lettera f) e 3, comma 1, lettera q) della legge 5 agosto 1978, n. 457, norme per l'edilizia residenziale" pubblicata nella G.U. n. 87 del 14/04/2018;

- il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (di seguito denominato decreto MIT) del 4 luglio 2019 avente ad oggetto: “Delibera CIPE 22 dicembre 2017. Programma integrato di edilizia residenziale sociale. Riparto 250 milioni di Euro” pubblicato nella G.U. n. 200 del 27/8/2019;
- la delibera CIPE n. 55 del 24 luglio 2019 avente ad oggetto: “Modifica integrativa della delibera CIPE n. 127/2017 “Edilizia Residenziale Pubblica: Aggiornamento degli indirizzi per l’utilizzo delle risorse residue assegnate alle finalità di cui agli articoli 2, comma 1, lett. f) e 3, comma 1, lett. q) della legge 5 agosto 1978, n. 457, norme per l’edilizia residenziale” pubblicata nella G.U. n. 269 del 16/11/2019;
- la legge del 27 dicembre 2019, n. 160, recante «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2020)»;
- il comma 437 dell’articolo 1 della richiamata legge del 27 dicembre 2019, n. 160 che “Al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie e di favorire lo scambio tra le varie realtà regionali, è promosso il Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare, di seguito denominato «Programma». Il Programma è finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all’edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l’accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un’ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall’Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City)”.

#### Visti:

- il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) approvato con Decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021 e notificata all’Italia dal Segretariato generale del Consiglio con nota LT161/21, del 14 luglio 2021;
- la Misura 5 Componente 2 Investimento 2.3 “Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare” del PNRR che prevede di “realizzare nuove strutture di edilizia residenziale pubblica e riqualificare le aree degradate, con particolare attenzione all’innovazione verde e alla sostenibilità. L’investimento deve fornire un sostegno per: I) riqualificare, riorganizzare e aumentare l’offerta di housing sociale (edilizia residenziale pubblica); II) rigenerare aree, spazi pubblici e privati; III) migliorare l’accessibilità e la sicurezza delle aree urbane e mettere a disposizione servizi; IV) sviluppare modelli di gestione partecipativi e innovativi a sostegno del benessere sociale e urbano.”;
- il decreto del Ministro dell’economia e delle finanze del 6 agosto 2021 relativo all’assegnazione delle risorse in favore di ciascuna Amministrazione titolare degli interventi PNRR e corrispondenti milestone e target nel quale il Programma è inserito nella Missione 5 Componente 2 Investimento 2.3 per un importo complessivo di € 2.800.000.000,00, di cui 477 milioni di Euro di risorse nazionali, con un’attuazione prevista per il periodo 2021-2026.

#### Richiamati inoltre:

- il Programma di Mandato di cui alla deliberazione di C.C. n.64 del 9/7/2019, sviluppato in coerenza con gli obiettivi dell’Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile, ed in particolare con l’indirizzo strategico 3 – La città della transizione ecologica che comprende le politiche per la sostenibilità ambientale e per la mobilità. Questo ambito strategico e programmatico include molteplici attività e progetti mirati a contrastare l’inquinamento atmosferico, a potenziare la dotazione di verde urbano, a migliorare la sicurezza stradale, a incentivare la mobilità ciclabile e a potenziare la manutenzione delle aree pubbliche. L’indirizzo comprende le politiche di rigenerazione urbana che mirano a migliorare la città con interventi di riqualificazione in centro storico e nei vari quartieri;

- la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2022-2024, approvato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 45 del 29.03.2022, ed in particolare i seguenti obiettivi:
  - “Obiettivo 1. Sanità e welfare”, ed in particolare l’Azione 1.4 Housing sociale, che individua specifici ambiti tematici per delineare obiettivi, azioni, strumenti e progetti per l’housing sociale;
  - “Obiettivo 4 – Protezione e sicurezza” che, relativamente alla zona Stazione, prevede di integrare le risorse economico-finanziarie funzionali all’attuazione del Piano integrato per l’Edilizia Residenziale Sociale (PIERS) “902/Abitare solidale” cofinanziato dalla Regione Emilia-Romagna in attuazione della Delibera CIPE n.127/2017, anche attraverso l’investimento di risorse regionali nell’ambito dell’Accordo di Programma per la Sicurezza Urbana tra Comune di Reggio Emilia e Regione Emilia-Romagna;
  - “Obiettivo 14. Uso del territorio e trasformazione urbana” che nell’ambito del potenziamento delle politiche di rigenerazione e riqualificazione urbana dell’Amministrazione, include, tra i programmi funzionali al raggiungimento dell’obiettivo stesso, i Programmi di finanziamento PIERS e PINQUA;
  - “Obiettivo 21. Valorizzazione e razionalizzazione delle risorse” che, nell’ambito delle acquisizioni, già in corso quanto da progetto per le opere di maggior rilievo nel piano Triennale, sarà determinata la definizione di quanto necessario per la realizzazione degli interventi del Programma di Riqualificazione Urbana R60 oggetto di cofinanziamenti regionali e nazionali nell’ambito del Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS) e del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA);
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 222 del 18.12.2018 avente ad oggetto l’”Aggiornamento dello Schema di convenzione e relativi disciplinari attuativi per la concessione e gestione del patrimonio di edilizia residenziale comunale con l’Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Reggio Emilia a titolo di rinnovo art. 4 dello schema di convenzione approvato con D.C.C. n. 222/2010”.

Considerato che:

- l’art. 2 della legge 5 agosto 1978, n. 457, assegna al Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (di seguito “CIPE”) il compito di indicare, nell’ambito del piano decennale per l’edilizia residenziale, gli indirizzi programmatici e in particolare di determinare le linee di intervento, quantificare le risorse finanziarie necessarie nonché di determinare i criteri generali per la ripartizione delle risorse tra le Regioni;
- la Delibera CIPE n. 127 del 22 dicembre 2017, pubblicata nella GU n. 87 del 14 aprile 2018, ha provveduto ad aggiornare gli indirizzi programmatici per l’utilizzo delle risorse finanziarie residue destinate alle finalità di cui all’art. 2, comma 1, lett. f) della legge 5 agosto 1978, n. 457, giacenti sul fondo “L” del conto corrente n. 20127 “Fondi di edilizia convenzionata/agevolata programmai centrali”, per un importo pari a 250 Milioni di Euro destinati all’attuazione di un Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (di seguito anche “PIERS”);
- il punto 1 della suddetta Delibera CIPE n. 127 del 22 dicembre 2017 ha individuato gli indirizzi programmatici delle proposte di intervento, qui integralmente richiamati;
  - a) coerenza con le policy prioritarie dell’Unione europea in tema di ambiente e sicurezza nell’edilizia pubblica;
  - b) consumo di suolo zero;
  - c) privilegiare il recupero edilizio ed urbano rispetto alla nuova edificazione;
  - d) integrazione di funzioni residenziali con quelle extra-residenziali;
  - e) incremento della dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati;
  - f) efficientamento energetico degli edifici;
  - g) innalzamento dei livelli di qualità dell’abitare per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche e la sicurezza nell’uso degli spazi;

- h) flessibilità compositiva e tipologica degli spazi della residenza;
- i) innovazione tecnologica dell'edilizia secondo principi di autosostenibilità;
- j) adeguamento/miglioramento sismico degli edifici.
- il punto 2 della suddetta Delibera CIPE n. 127 del 22 dicembre 2017 ha individuato il riparto delle risorse e i settori d'intervento, questi ultimi qui richiamati:
  - 1) essere finalizzate ad un «consumo di suolo zero» ed essere in grado di innescare processi complessivi di qualità e di coesione sociale di ambiti particolarmente degradati o interessati da processi di trasformazione verso il degrado;
  - 2) prevedere interventi di recupero e ristrutturazione degli immobili esistenti, interventi di demolizione e ricostruzione, acquisto di immobili e, solo in misura residuale, nuove costruzioni;
  - 3) prevedere un mix di residenze, funzioni, spazi collettivi e per servizi di prima necessità, complementari agli alloggi;
  - 4) essere destinate alla locazione permanente con canone sociale, per le proposte di intervento che usufruiranno di un contributo pubblico a copertura totale del costo di realizzazione, mentre per le proposte di intervento che usufruiranno di un contributo pubblico in quota parte del costo di realizzazione, alla locazione permanente o con patto di futura vendita degli alloggi al termine del periodo di locazione a canone agevolato, da assegnare alle categorie svantaggiate di cui all'art. 11, comma 2, lettere da a) a g), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, nel rispetto dei limiti di reddito per l'accesso all'edilizia agevolata fissati da ciascuna regione e provincia autonoma;
  - 5) essere cofinanziate da soggetti pubblici e/o privati per una quota pari ad almeno il 20 per cento del finanziamento statale assegnato;
  - 6) avere caratteristiche edilizie di alta sostenibilità, con efficientamento energetico degli edifici da realizzare secondo i requisiti per gli «edifici a energia quasi zero» di cui alla direttiva dell'Unione europea 2010/31/UE, garantendo una prestazione energetica dell'immobile, con riferimento alle linee guida del decreto interministeriale del 26 giugno 2015 di cui alle premesse, pari almeno alla classe di efficienza A1 per gli interventi di recupero e riuso e pari alla più alta classe A4 di efficienza per gli interventi di sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione;
  - 7) perseguire la messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico;
  - 8) innalzare i livelli di qualità dell'abitare per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche e la sicurezza nell'uso, la flessibilità compositiva e tipologica degli spazi della residenza utile a fornire risposte alle mutate esigenze che caratterizzano l'attuale domanda di accesso alla casa, e l'innovazione tecnologica dell'edilizia in un concetto di autosostenibilità;
  - 9) contribuire all'incremento della qualità urbana del contesto e della dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati, per una quota non superiore al 20 per cento del finanziamento statale assegnato, mediante il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni secondarie (asili nido, scuole materne e primarie, attrezzature sportive, ecc.);
- il punto 4, punto 4.2 della delibera CIPE n. 127/2017 e ss.mm.ii. prevede, tra l'altro, che:
  - ciascuna Regione proceda all'individuazione dei soggetti proponenti da ammettere a finanziamento sulla base di indicatori coerenti con la programmazione regionale dell'edilizia residenziale sociale e rappresentativi del disagio abitativo, sociale ed economico della Regione;
  - siano ammesse a finanziamento non più di due proposte di intervento ad eccezione delle Regioni assegnatarie di importo superiori a 10 milioni di Euro che possono individuare più di due proposte di intervento con quota di apporto statale non inferiore a 5 milioni di Euro;
- il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 4 luglio 2019, avente ad

oggetto "Delibera CIPE 22 dicembre 2017. Programma integrato di edilizia residenziale sociale. Riparto 250 milioni di Euro" pubblicato nella G.U. n. 200 del 27/8/2019, ha ripartito tra le Regioni le risorse finanziarie destinate al PIERS, e in particolare, ha destinato a favore della Regione Emilia-Romagna il finanziamento complessivo di Euro 20.885.350,50;

- la Delibera CIPE n. 55 del 24 luglio 2019 ha modificato e integrato la delibera CIPE n. 127/2017 sopra citata, aggiungendo alla lettera a) punto 2.1 gli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati fra i soggetti beneficiari e al punto 4.2 la possibilità, per le Regioni destinatarie di importi superiori a 10 Milioni di Euro di finanziamento, di individuare più di due proposte di intervento con quota di apporto statale non inferiore 5 milioni di Euro;
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2322 del 22/11/2019 la Regione Emilia-Romagna ha approvato un avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse a partecipare al "PIERS – Programma Integrato di edilizia Residenziale sociale" per individuare le proposte da ammettere a finanziamento, conformemente a quanto stabilito dal punto 4 della delibera CIPE 127/2017 e ss.mm.ii.;
- il Comune di Reggio Emilia, con Deliberazione della Giunta comunale n. 28/2020 del 14.02.2020, ha approvato il Programma di Intervento denominato "902 Abitare Solidale" da candidarsi al Programma PIERS di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 2322 del 22/11/2019, comprendente i seguenti interventi:
  - I.01: Stralcio A - ERP-ERS e funzioni complementari alla residenza
  - I.02: Stralcio B - Aree esterne Binario 49
  - I.03: Stralcio C - Hortus conclusus
  - I.04: stralcio D - Area sportiva
  - I.05: Stralcio E - Sottoponte
  - I.06: Stralcio F – Woonerf
- con Determinazione Dirigenziale n. 2854 del 20/02/2020 è stato costituito il Nucleo di Valutazione delle manifestazioni di interesse presentate a seguito dell'avviso di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 2322 del 22/11/2019;
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 478 del 11/05/2020 (Allegato D) la Regione Emilia-Romagna ha approvato la graduatoria delle manifestazioni di interesse ammesse a finanziamento e ha successivamente provveduto a trasmettere il suddetto atto al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, come previsto dalla Delibera CIPE n. 127/2017 e ss.mm.ii. in cui il Comune di Reggio Emilia risulta ammissibile al finanziamento per un importo complessivo di Euro 5.295.116,83;
- con Decreto Interministeriale n. 193 del 03/05/2021 è stato approvato l'elenco dei programmi ammessi a finanziamento e, in particolare, l'importo complessivo di Euro 20.885.350,50 destinato alla Regione Emilia-Romagna, è stato ripartito come segue:
  - la quota di finanziamento statale pari ad Euro 5.295.116,83 per la proposta localizzata nel Comune di Comune di Reggio Emilia;
- il suddetto Decreto Interministeriale n. 193/2021, all'art. 2 comma 5, stabilisce che il progetto definitivo di ciascun Programma, approvato dal Comune o ex IACP comunque denominati, sia condiviso dalla Regione per la verifica della coerenza con la programmazione dell'edilizia residenziale sociale attraverso un accordo di programma o altro atto ritenuto congruo, nel quale siano indicate:
  - le fasi attuative e i tempi di collaudo;
  - le modalità con cui ciascun intervento assolve alle prescrizioni di cui ai commi da 1) a 9) del punto 2.1., lettera a) della delibera CIPE 127/2017;
- con deliberazione della Giunta del Comune di Reggio Emilia n. 125 del 29.06.2022, è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica ex art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., relativo all'intervento ammesso a contributo a valere sulle risorse PIERS;

Considerato inoltre che:

- la Legge del 27 dicembre 2019, n. 160, recante «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2020)», ai commi 437 e seguenti dell'articolo 1, al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie e di favorire lo scambio tra le varie realtà regionali, istituisce il "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", la cui ultima annualità di finanziamento è stabilita nel 2033;
- il Decreto interministeriale n. 395 del 16/09/2020 emanato dal "Ministro delle infrastrutture e dei trasporti" di concerto con il "Ministro dell'economia e delle finanze" ed il "Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 16/11/2020, ha approvato le procedure per la presentazione delle proposte, i criteri per la valutazione e le modalità di erogazione dei finanziamenti per l'attuazione del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" di cui all'art. 1 commi 437 e seguenti della Legge n. 160 del 27/12/2019;
- il suddetto Decreto interministeriale n. 395 del 16/09/2020 ha approvato, all'articolo 2 comma 1 e 2, le finalità e settori delle proposte, qui integralmente richiamate:
  1. Ai sensi dell'articolo 1, comma 437, della legge 30 dicembre 2019, n. 160, al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo e insediativo, con particolare riferimento alle periferie, e all'incremento della qualità dell'abitare e di parti di città, il Programma promuove, coerentemente con le finalità di cui al citato comma 437, processi di rigenerazione di ambiti urbani specificamente individuati. Detti processi sono attuati dai soggetti proponenti attraverso la presentazione di una proposta che individua una specifica e definita strategia, che attribuisca all'edilizia sociale un ruolo prioritario, e che sia mirata a dare risposte coerenti ai bisogni che caratterizzano l'ambito prescelto, costituita da interventi e misure riconducibili alle seguenti cinque linee principali d'azione:
    - a. riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
    - b. rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;
    - c. miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;
    - d. rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;
    - e. individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione.
  2. Tutti gli interventi e le misure devono mirare a soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico, il miglioramento della coesione sociale, l'arricchimento culturale, la qualità dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini, in un'ottica di innovazione e sostenibilità, con particolare attenzione a quella economica e ambientale, senza consumo di nuovo suolo, fatte salve le eventuali operazioni di densificazione, secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, in coerenza con i principi e gli obiettivi della strategia nazionale per lo sviluppo sostenibile e il Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici e secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City). Gli interventi devono assicurare prossimità dei servizi, puntando alla riduzione del traffico e dello stress, secondo i criteri della mobilità sostenibile, oltre che incrementare legami di vicinato e inclusione sociale.
- il Decreto Direttoriale del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n.15870 del 17.11.2020 ha specificato le modalità e i termini di presentazione delle proposte eleggibili al Programma di cui al Decreto Interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020;
- la Giunta del Comune di Reggio Emilia, con delibera n.45 del 15.03.2021, ha approvato la proposta complessiva preliminare di partecipazione al bando per la candidatura di

progetti al “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQUA)” di cui al Decreto interministeriale n. 395 del 16/09/2020 emanato dal “Ministro delle infrastrutture e dei trasporti” di concerto con il “Ministro dell’economia e delle finanze” ed il “Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo”, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 16/11/2020 riguardante una porzione del quadrante nord- est della città consolidata, che interesserà più precisamente:

- parte dell’isolato 902, per interventi integrati di edilizia residenziale sociale, già in parte dichiarato ammissibile a finanziamento nell’ambito della manifestazione di interesse PIERS promossa dalla Regione Emilia-Romagna;
  - l’attraversamento dell’area ferroviaria della Stazione centrale di Reggio Emilia;
  - una porzione dell’area ex-Officine Reggiane, già oggetto di un vasto programma di riqualificazione urbana, già in parte ammesso ai finanziamenti del Bando Periferie Periferie.
- il Comune di Reggio Emilia ha previsto, nella succitata deliberazione, per dar corso alla candidatura al Bando Interministeriale e dare così concreta attuazione di redigere una proposta complessiva preliminare di cui all’ art.6 comma 1 letta a) del Dm 395/2020 denominata “ R60” per un ammontare complessivo di intervento di €. 24.833.554,61 di cui €. 15.000.000 richiesti a finanziamento col bando Ministeriale, alla cui attuazione si provvederà mediante la realizzazione di n. 3 interventi così identificati:
1. Progetto denominato “A7 Edilizia Residenziale Sociale (ERS) 51 Alloggi in locazione permanente e temporanea per €.12.480.504,61 di cui 8.000.000 richiesti a finanziamento col bando Ministeriale;
  2. Progetto denominato “B1 Passerella ciclopedonale Piazzetta Secchi/Ex Reggiane” per €.4.000.000 di cui 3.000.000 richiesti a finanziamento col bando Ministeriale;
  3. Progetto denominato C1 Riqualificazione e rifunzionalizzazione del Capannone 17 stralcio 2 denominato “Cattedrale” per €.8.353.050 di cui 4.000.000 richiesti a finanziamento col bando Ministeriale;
- la Giunta del Comune di Reggio Emilia, con delibera n.45 del 15.03.2021, quanto alla Proposta “R60” nel suo complesso e per la quale col presente atto ha approvato la candidatura al finanziamento, di cui Decreto interministeriale n. 395 del 16/09/2020, composta da:
- la relazione tecnico illustrativa della proposta complessiva;
  - la planimetria generale ed elaborati grafici per l’individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche tipologiche funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare;
  - quadro economico e cronoprogramma finanziario;
- nella succitata deliberazione, la Giunta Comunale, per ciascuno dei 3 progetti costituenti la Proposta “R60” meglio identificati come:
1. Progetto denominato “A7 Edilizia Residenziale Sociale (ERS) 51 Alloggi in locazione permanente e temporanea”
  2. Progetto denominato “B1 Passerella ciclopedonale Piazzetta Secchi/Ex Reggiane”
  3. Progetto denominato “C1 Riqualificazione e rifunzionalizzazione del Capannone 17 stralcio 2 denominato “Cattedrale”
- ha approvato i documenti preliminari di fattibilità, composti da:
- relazione tecnico illustrativa;
  - la planimetria generale ed elaborati grafici;
  - il quadro economico.
- il Decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili n. 383 del 7 ottobre 2021 registrato dall’Ufficio Centrale di Bilancio al n. 2428 il 22 ottobre 2021 nonché dalla Corte dei Conti, con osservazioni, al n. 2898 il 3 novembre 2021, ha approvato gli elenchi degli interventi ammessi a finanziamento nei limiti delle risorse disponibili, attribuendo al Comune di Reggio Emilia un finanziamento ammissibile di 15.000.000,00;

- con Decreto Direttoriale del Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili n.804 del 20.01.2022 è stata dichiarata l'ammissione definitiva a finanziamento ed erogazione acconto proposte ordinarie relative al "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA)";
- il Decreto Direttoriale del Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili n. 4812 del 30.03.2022 ha approvato e resa esecutiva la Convenzione contenente le norme e le condizioni che regolano i rapporti tra il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili e il Soggetto beneficiario PINQuA Comune di Reggio Emilia inerente la proposta ID 216, funzionale all'ammissione definitiva a finanziamento degli interventi succitati e conseguente erogazione dell'acconto per le proposte ordinarie.

Dato atto che:

- nel perseguimento degli obiettivi di carattere urbanistico, sociale ed ambientale e di promozione del riuso e della rigenerazione urbana individuati dalla L.R. 24/2017, in attuazione del Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS) e del Programma per la Qualità dell'Abitare (PINQUA), il Comune di Reggio Emilia, con il supporto dell'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Reggio Emilia, in forza della Deliberazione della Giunta Comunale n. 222 del 18.12.2018 avente ad oggetto l'"Aggiornamento dello Schema di convenzione e relativi disciplinari attuativi per la concessione e gestione del patrimonio di edilizia residenziale comunale con l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Reggio Emilia a titolo di rinnovo art. 4 dello schema di convenzione approvato con D.C.C. n. 222/2010", ha dato corso alla progettazione e redazione del Programma di Riqualficazione "PRU R60", funzionale a garantire l'attuazione di un ampio programma di interventi oggetto di finanziamento nell'ambito dei succitati piani e programmi regionali (PIERS) e statali (PINQuA);
- il PRU R60, in conformità ai succitati piani e programmi regionali (PIERS), nazionali (PINQuA) e agli obiettivi di mandato, ha le seguenti finalità:
  - incrementare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica e/o sociale, da concedere in locazione o godimento, permanente o a termine, o da acquisire in proprietà attraverso patti di futura vendita, a soggetti in possesso di specifici requisiti (art. 2 punto 4 Delibera CIPE) così consentendo una capacità di risposta più adeguata alla evoluzione del fabbisogno abitativo derivante dalle nuove dinamiche urbane, demografiche, sociali, ed economiche;
  - promuovere programmi integrati di intervento, volti ad obiettivi di rigenerazione urbana ed ambientale e di coesione ed integrazione sociale, prioritariamente attraverso interventi di recupero e ristrutturazione di immobili esistenti, di demolizione e successiva ricostruzione in contesti urbani urbanizzati, o anche attraverso l'acquisto di immobili da destinare a ERP/ERS, in coerenza con le politiche regionali dirette a contenere il consumo del suolo;
  - promuovere interventi ed azioni di miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia dei contesti interessati, attraverso la qualificazione ed il potenziamento delle dotazioni territoriali, nonché attraverso interventi volti all'efficientamento sismico ed energetico del patrimonio edilizio, riscontrando i parametri minimi richiesti dalla Delibera CIPE (art. 2 punto 6);
  - promuovere la realizzazione di interventi volti a innalzare la qualità del vivere e dell'abitare, attraverso il miglioramento delle condizioni di accessibilità e della sicurezza degli spazi e degli edifici pubblici ed il superamento delle barriere architettoniche, secondo i principi dell'universal design.
  - riqualficazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
  - rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;
  - miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;

- e più precisamente il PRU R60, elaborato dal Comune di Reggio Emilia con il supporto di ACER Reggio Emilia, è finalizzato, attraverso i seguenti sub-comparti (stralci attuativi), a:
  - **Sub-comparto A (ERS-ERP e servizi complementari alla residenza):**
    - incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale e pubblica e di servizi di interesse pubblico tramite la realizzazione di:
      - 40 unità abitative di edilizia residenziale sociale in locazione permanente e temporanea;
      - 18 unità abitative di edilizia residenziale pubblica;
      - Spazi per servizi complementari alla residenza e di aggregazione sociale per i residenti del quartiere (coliving);
      - spazi per servizi educativi di quartiere;
      - (Aree esterne Binario 49): la riqualificazione e rigenerazione fisica, funzionale ed ambientale delle aree esterne, delle aree di sosta veicolare e delle reti di mobilità dolce e sostenibile, delle infrastrutture tecnologiche e dei sottoservizi, e l'incremento delle funzioni e dotazioni di servizi di interesse pubblico **finalizzati ad attività sportive e complementari**;
    - incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale in locazione permanente, temporanea e in vendita convenzionata con diritto di superficie e di servizi di interesse pubblico tramite la realizzazione:
      - 52 unità abitative di edilizia residenziale sociale in locazione permanente e temporanea e spazi di aggregazione sociale complementare alla residenza (coliving);
      - 20 unità abitative di edilizia residenziale sociale in vendita convenzionata con diritto di superficie, finalizzati prioritariamente a garantire un'offerta abitativa sostenibile e calmierata per i proprietari residenti negli edifici esistenti oggetto del PRU R60;
      - funzioni e dotazioni di servizi di interesse pubblico finalizzati ad attività sportive e complementari;
      - (Woonerf/homezone): la riqualificazione e rigenerazione fisica, funzionale ed ambientale della viabilità esistente (Via Paradisi), delle infrastrutture tecnologiche e dei sottoservizi, ed in particolare delle aree di sosta veicolare e delle reti di mobilità dolce e sostenibile;
  - **Sub-comparto B:**
    - (Hortus conclusus): la riqualificazione e rigenerazione fisica, funzionale ed ambientale delle dotazioni di servizi di interesse pubblico anche attraverso interventi di riuso temporaneo (Hortus conclusus);
  - **Sub-comparto C:**
    - (Area sportiva): incremento delle funzioni e dotazioni di servizi di interesse pubblico finalizzati ad attività sportive e complementari;
    - (ERS): incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale in vendita convenzionata con diritto di superficie (18 unità abitative), finalizzati prioritariamente a garantire un'offerta abitativa sostenibile e calmierata per i proprietari residenti negli edifici esistenti oggetto del PRU R60;
  - **Sub-comparto D (Sottoponte):**
    - la rigenerazione fisica e funzionale degli spazi pubblici **marginali situati nell'area sottostante** il ponte di Via del Partigiano;
  - **Sub-comparto E (WOW Fabrik):**
    - la riqualificazione e rigenerazione fisica, funzionale ed ambientale del tessuto insediativo finalizzate al potenziamento dell'offerta di servizi di interesse pubblico di carattere socio-culturale e dell'offerta di sosta veicolare;
  - **Sub-comparto F (Via Turri e Via Sani):**
    - la riqualificazione e rigenerazione fisica, funzionale ed ambientale della viabilità esistente in zona 30, delle infrastrutture tecnologiche e dei sottoservizi, ed in

particolare delle aree di sosta veicolare e delle reti di mobilità dolce e sostenibile;

- **Sub-comparto G (Piazzetta Secchi):**

- Il potenziamento e rigenerazione ambientale delle dotazioni arboree ed arbustive dell'area pedonale di uso pubblico.

Premesso infine che:

- in data 12.12.2022 con ID n. 185/2022 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di iniziativa pubblica denominato "Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) R60";
- all'adozione della deliberazione consiliare n. 185/22 è seguita la pubblicazione di tutti gli elaborati costituenti la proposta di Piano e, di conseguenza, l'intervenuta consultazione del pubblico e dei soggetti nei cui confronti il piano è diretto a produrre effetti diretti nonché dei soggetti aventi competenza in materia ambientale, degli enti che esercitano funzioni di governo del territorio e delle forze economiche e sociali;
- la partecipazione dei soggetti coinvolti ha condotto alla formulazione di osservazioni rispetto alle quali l'Amministrazione ha proceduto all'esame delle osservazioni presentate ed alle conseguenti controdeduzioni riportate negli Elaborati "ELS.05\_A PRU\_R60\_ELS\_05\_ALLEGATO\_A1\_TABELLA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI PERVENUTE e ELS.05\_A2 PRU\_R60\_ELS\_05\_ALLEGATO\_A2\_PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI.

Considerato che con comunicazione PG 241115 del 24/01/2024 è stato richiesto parere specifico all'Area Disciplina del Governo del Territorio, Edilizia Privata, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia-Romagna in merito alla conclusione del procedimento di adozione ed approvazione del PAIP iniziato con la DCC n. 185/22 ai sensi dell'art.45 della L.R. n.24/17.

Considerato che con comunicazione assunta al protocollo con PG 28347 del 30/01/2024 la Regione ha dato risposta formale alla richiesta di parere specificando che il medesimo piano dovrà essere approvato solo secondo quanto previsto dall'art. 38, ultimo comma, della L.R. n. 24 quale PAIP, in quanto piano attuativo di iniziativa pubblica, non potendo il procedimento, già avviato, essere completato con la disciplina previgente, oramai abrogata;

Considerato che, anche in ossequio ai principi di conservazione degli atti giuridici nonché del divieto di aggravamento del procedimento amministrativo, fatte salve le fasi procedurali già svolte, si è concordato sulla necessità di proseguire con il procedimento già a suo tempo avviato operando, tuttavia, una verifica preliminare volta a dimostrare, allo stato attuale, la permanenza delle condizioni di contesto su cui erano fondate le scelte pianificatorie che avevano caratterizzato le fasi procedurali di valutazione del progetto di PRU R60 già svolte, sia per quanto attiene alla sua sostenibilità ambientale e territoriale, sia per i profili di conformità del medesimo intervento alla legge e agli strumenti di pianificazione territoriali e urbanistici, generali e settoriali.

Dato atto che tale verifica è dettagliata nell'Elaborato ELS.05 PRU\_R60\_ELS\_05\_DICHIARAZIONE DI SINTESI.

Considerato che:

- il PSC 2011 vigente all'art. 5.5 delle Norme di attuazione, individuava come ambiti urbani da riqualificare (AR), secondo la definizione di cui all'art. 4.4, i seguenti ambiti, caratterizzati dalla presenza prevalente di attività produttive o di servizio dismesse o comunque potenzialmente interessabili da trasformazione fra i quali rientra l'Ambito AR-9 (via Emilia, via Turri, zona stazione);
- il PSC 2011 vigente individuava all'art. 4.4 delle Norme di Attuazione, le disposizioni transitorie per gli ambiti di riqualificazione urbana (AR): "*In assenza e in attesa di*

*specifiche previsioni del POC ai sensi del successivo art. 5.5, che definiscano e programmino gli interventi di riqualificazione e trasformazione da effettuare in ciascuno di tali ambiti, il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici esistenti e sulle eventuali aree che erano già edificabili ai sensi del PRG 2001.”*

- il RUE 2011 vigente nell'elaborato R.2.1 fg 137, mappali 150,155,156,169,177,178 e 182 fg 156 mappali 53,55,224,271 e 272 zonizzava le aree, all'interno dell'ambito di riqualificazione AR 9 in parte come AUC3 (tessuti residenziali di buona e discreta qualità) e in parte come dotazioni territoriali (Vp e AS) al di sopra delle quali inserisce;

- la disciplina diretta dell'ambito di riqualificazione all'art.39\_i AR-9 Ambito via Emilia, via Turri, zona stazione stabilisce quanto segue:

- *“Nei tessuti ricadenti nell'ambito di riqualificazione, individuati come dotazioni territoriali, sono ammessi cambi di destinazione per usi, di cui all'art. 3, Parte Prima, Capo B del Red, ricompresi nell'art. 16.”* In particolare l'art. 16.a comma 5. Disciplina degli interventi:

*“Sono ammessi i seguenti tipi di intervento di cui all'art. 2, Parte Prima, Capo B del RED:*

- *MO, MS, RS, RRC, RE, D, CD (in conformità al comma 4);*

- *NC nel rispetto delle seguenti modalità attuative:*

- *nel caso di interventi su aree di proprietà comunale l'indice di edificabilità è conseguenza del progetto e i parametri edilizi fanno riferimento ai requisiti prestazionali e di qualità propri del tipo di attrezzatura e spazio collettivo insediato;”*

Trattandosi di aree pubbliche gli interventi previsti all'interno del PRU erano conformi alla normativa del RUE vigente, anche in virtù dell'art. 16 comma 3 e 4.

L'adozione del PRU ai sensi della LR 20/2000 avveniva in regime di salvaguardia del PUG, ovvero in vigenza di entrambi gli strumenti urbanistici PSC/RUE e PUG.

Considerato dunque che

- l'art. 4, comma 7, lett. a), della L.R. n. 24 sancisce un chiaro **principio di continuità tra la precedente legislazione urbanistica – cioè tra la L.R. n. 20 del 2000 come modificata ed integrata dalla L.R. n. 6 del 2009 - e la nuova legge solo per le trasformazioni urbanistiche nel territorio urbanizzato che presentino i caratteri degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana;**

- sia il previgente strumento urbanistico redatto in conformità alla LR 20/2000 che il PUG, qualificano il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) R60 quale intervento strategico di riuso e di rigenerazione urbana all'interno del territorio urbanizzato, (il PUG vigente menziona il PRU nell'elaborato SQ\_L.2 Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO che individua la scheda dell'Ambito 9.11 all'interno della quale cita espressamente il programma R60 quale azione strategica di riqualificazione dell'ambito);

- a seguito dell'approvazione del PUG, cessa di avere efficacia la pianificazione urbanistica generale previgente, e dunque viene meno la possibilità di continuare ad applicare la disciplina previgente, dovendo il Comune svolgere la propria attività pianificatoria di governo del territorio unicamente con gli strumenti e con le modalità procedurali previste dalla nuova legge urbanistica, determinando la necessità di completare l'iter approvativo del PRU R60 secondo quanto previsto dall'art. 38, ultimo comma, della L.R. n. 24 quale PAIP, in quanto piano attuativo di iniziativa pubblica;

Il PRU è stato elaborato, nelle sue caratteristiche formali e sostanziali come un complesso programma di rigenerazione urbana che presenta i caratteri di riuso e di rigenerazione urbana, propri dell'art. 7, comma 4, della L.R. n. 24 del 2017 e la relazione illustrativa è stata elaborata incardinando gli interventi previsti nel PRU all'interno del sistema delle qualità intrinseche degli interventi attraverso valutazioni sociali, di qualità urbanistica e architettonica, di sostenibilità ambientale ed economica, con particolare attenzione alle

ricadute di interesse pubblico e collettivo che il piano si prefigura e che ogni trasformazione produce.

La Strategia del PUG stabilisce i requisiti prestazionali, il concorso alla città pubblica e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017 per le trasformazioni complesse. E nella Valsat del PUG sono individuati i parametri di valutazione dei progetti rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia:

- Qualità Urbana (QU)
- Qualità dello Spazio Pubblico (QSP)
- Qualità Sociale (QS)
- Qualità Ecologico Ambientale (QEA)
- Qualità Paesaggistica (QP)
- Qualità Economica (QE)

Il PUG individua l'area quale Ambito di Riqualficazione Strategica -9.11 *Ambito quartiere stazione - ex enocianina* disciplinato dal Titolo 9 degli Indirizzi disciplinari. L'ambito è attuabile con Accordo operativo ovvero: " *Sono ammessi tutti gli interventi previsti in PUA, in accordi di programma o in progetti di opera pubblica già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione del presente PUG*".

Il PUG adottato, all'interno dell'elaborato SQ\_L.2 ALBUM DEGLI AMBITI ASSOGGETTATI ADINTERVENTO URBANISTICO CONVENZIONATO E AO, individua la scheda dell'ambito 9.11 all'interno della quale cita espressamente il programma R60 quale azione strategica di riqualificazione dell'ambito: "*Ambito di rigenerazione strategica (9.11) del quadrante est della zona stazione tra viale IV Novembre, via Turri, via Paradisi e viale del Partigiano, caratterizzato dal recupero dell'ex Enocianina Fornaciari e dallo sviluppo del Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare "R60"...omissis... Particolare rilevanza assume, nell'ambito, il programma di interventi integrati per la rigenerazione urbana "R60", finalizzato sia alla riqualificazione funzionale, tipologica ed energetico-ambientale del tessuto abitativo esistente consolidando l'offerta di housing sociale, sia all'incremento delle funzioni di interesse pubblico per il quartiere e la città (sport, verde pubblico, poli culturali ed educativi) e la mobilità sostenibile (woonerf, zone 30, sovrappasso ferroviario ciclopedonale)*"

La Valsat del PRU adottato/assunto, al capitolo 7, propone la matrice di valutazione delle qualità richieste dal PUG nella scheda specifica dell'ambito 9.11 con individuazione delle specifiche strategie e azioni messe in campo per corrispondere alle strategie e obiettivi più complessivi del PUG vigente.

Dato atto quindi che **non sono mutate le condizioni di contesto su cui erano fondate le scelte pianificatorie che hanno caratterizzato le fasi procedurali di valutazione del progetto di PRU R60**, con particolare riferimento alla sua sostenibilità ambientale e territoriale;

Dato atto che L'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali ha rassegnato, con atto PG 84760 del 02/04/2024, gli elaborati di seguito elencati del PAIP (ex PRU) denominato "PRU\_R60":

- EL.00 PRU\_R60\_EL.00\_ELENCO ELABORATI
- EL.01 PRU\_R60\_EL.01\_RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- EL.02 PRU\_R60\_EL.02\_RELAZIONE FOTOGRAFICA

EL.03 PRU\_R60\_EL.03\_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
 EL.04 PRU\_R60\_EL.04\_CRONOPROGRAMMA  
 EL.05 PRU\_R60\_EL.05\_SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
 EL.06 PRU\_R60\_EL.06\_QUADRO TECNICO-ECONOMICO  
 EL.07 PRU\_R60\_EL.07\_ELENCO IMMOBILI DA ASSOGGETTARE A VINCOLO ESPROPRIATIVO E A DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA' (EX ARTT. 10 e 17 L.R. 37/2002 )  
 ELS.01 PRU\_R60\_ELS.01\_RELAZIONE DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA  
 ELS.02 PRU\_R60\_ELS.02\_PIANO DI CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE  
 ELS.03 PRU\_R60\_ELS.03\_PREVISIONE DI CLIMA ACUSTICO  
 ELS.04 PRU\_R60\_ELS.04\_VALUTAZIONE PREVENTIVA DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (ValSAT)  
 ELS.05 PRU\_R60\_ELS\_05\_DICHIARAZIONE DI SINTESI  
 ELS.05\_A1 PRU\_R60\_ELS\_05\_ALLEGATO\_A1\_TABELLA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI PERVENUTE  
 ELS.05\_A2 PRU\_R60\_ELS\_05\_ALLEGATO\_A2\_PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI  
 SF.01 PRU\_R60\_SF.01\_INQUADRAMENTO TERRITORIALE  
 SF.02 PRU\_R60\_SF.02\_INQUADRAMENTO URBANISTICO  
 SF.03 PRU\_R60\_SF.03\_RILIEVO PLANOALTIMETRICO E ASSETTO CATASTALE  
 SF.04 PRU\_R60\_SF.05\_RILIEVO SISTEMA ARBOREO  
 SF.05 PRU\_R60\_SF.06\_RILIEVO EDIFICI ESISTENTI  
 SF.06 PRU\_R60\_SF.07\_RILIEVO SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE\_ENEL-ILLUMINAZIONE PUBBLICA-TELEFONIA  
 SF.07 PRU\_R60\_SF.08\_RILIEVO SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE\_ACQUE BIANCHE-NERE-TELERISCALDAMENTO  
 SP.01 PRU\_R60\_SP.01\_SCHEMA FUNZIONALE\_MOBILITA'  
 SP.02 PRU\_R60\_SP.02\_SCHEMA FUNZIONALE\_SERVIZI E AREE VERDI  
 SP.03 PRU\_R60\_SP.03\_PLANIMETRIA DI PROGETTO\_PROFILI\_SEZIONI  
 SP.04 PRU\_R60\_SP.04\_PROGETTO DEL VERDE  
 SP.05 PRU\_R60\_SP.05\_RETI TECNOLOGICHE E INFRASTRUTTURALI\_ENEL-ILLUMINAZIONE PUBBLICA-TELEFONIA  
 SP.06 PRU\_R60\_SP.06\_RETI TECNOLOGICHE E INFRASTRUTTURALI\_ACQUE BIANCHE-NERE-TELERISCALDAMENTO  
 SP.07 PRU\_R60\_SP.07\_ABACO TIPOLOGIE ABITATIVE  
 SP.08 PRU\_R60\_SP.08\_CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI  
 SP.09 PRU\_R60\_SP.09\_ABACO DEI COLORI  
 SP.10 PRU\_R60\_SP.10\_SUB-COMPARTI E INTERVENTI

Precisato che:

- per quanto attiene l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sui terreni e immobili di cui all'elaborato del EL.07 PRU\_R60\_EL.07\_ELENCO IMMOBILI DA ASSOGGETTARE A VINCOLO ESPROPRIATIVO E A DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA' (EX ARTT. 10 e 17 L.R. 37/2002), si è proceduto, a seguito dell'adozione in data 12.12.2022 con ID n. 185/2022 del Piano di iniziativa pubblica denominato "Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) R60", ad inviare la comunicazione di cui all'art. 9 della L.R. 37/2002 ai proprietari delle aree interessate;
- L'art. 25 comma 5 della LR 24/2017 stabilisce che:" Il PUG, gli accordi operativi, i piani di iniziativa pubblica, il procedimento unico e gli accordi di programma in variante ai piani possono apporre vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva della proprietà o di diritti reali sugli immobili, secondo la disciplina vigente in materia di espropriazione di pubblica utilità"

Dato atto che:

- al fine di consentire l'adozione in Consiglio Comunale del PAIP "PRU R60", l'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali, tramite il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha acquisito il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in data 05.12.2022 (verbale n. 18), in calce all'atto PG. n. 267311 del 17.11.2022;

Considerato che:

- i contenuti del PAIP "PRU R60" sono stati illustrati ai componenti della I Commissione Consiliare "*Assetto ed uso del territorio, sviluppo economico ed attività produttive, ambiente*" nelle sedute del 02.12.2022 e del 28 MARZO 2024;
- durante il periodo di deposito della proposta di PUG, ai sensi dell'art. 45 comma 8 della L.R. n.24/2017, sono stati effettuati incontri con il quartiere e con i portatori di interesse;
- sono pervenute al PRU depositato, n. 5 osservazioni, comprensive delle osservazioni formulate dai servizi interni all'Amministrazione Comunale. Per ognuna di esse si è proceduto all'analisi e valutazione meglio descritte negli allegati:
  - ELS.05 PRU\_R60\_ELS\_05\_DICHIARAZIONE DI SINTESI
  - ELS.05\_A1 PRU\_R60\_ELS\_05\_ALLEGATO\_A1\_TABELLA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI PERVENUTE
  - ELS.05\_A2 PRU\_R60\_ELS\_05\_ALLEGATO\_A2\_PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI
- durante il periodo di deposito, l'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali ha avviato anche una proficua collaborazione con gli altri uffici del Comune al fine di approfondire e verificare i contenuti del PRU. L'esito di tali confronti ha portato alla formulazione di un'osservazione d'ufficio (PG n.PG\_63427/2023 del 08.03.2023) articolata in più punti, resasi necessaria per il perfezionamento del PRU;
- i contributi e le osservazioni pervenuti confermano complessivamente le analisi, le strategie e le proposte di PRU e dunque gli elaborati depositati 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 "ELS.05\_A2 PRU\_R60\_ELS\_05\_ALLEGATO\_A2\_PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI", 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.

Considerato inoltre che:

- che ai sensi dell'articolo 16, comma 5, della Legge n.1150/1942 il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica ha durata di validità pari a dieci anni dalla data di approvazione;
- il piano in oggetto, come da evidenza espressa nell'elaborato PRU\_R60\_SP.10\_SUB-COMPARTI E INTERVENTI prevede un'attuazione degli interventi stessi attraverso sub-comparti autonomamente funzionali;

Considerato pertanto che:

- la durata del Piano in oggetto e della previsione di attuazione per sub-comparti autonomamente funzionali non determina la necessità acquisire il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000, in quanto la presente fase di adozione dello strumento urbanistico attuativo in argomento è prodromica alla successiva fase di approvazione del PAIP;

- il parere di regolarità contabile verrà acquisito in sede di approvazione del PAIP, rimandando per quanto di competenza della presente delibera ai pareri, anche contabili, già espressi negli atti di approvazione progettuali richiamati nelle premesse e presupposti del presente atto.

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 dal Direttore dell'Area Programmazione e Progetti Speciali;

Visto inoltre:

- l'art. 42 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267;
- legge regionale n.24/2017;
- la L.R. 19/1999;
- il D.Lgs 03/04/2006 n.152/2006;

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

### **DELIBERA**

1. dare atto che **non sono mutate le condizioni di contesto su cui erano fondate le scelte pianificatorie che hanno caratterizzato le fasi procedurali di valutazione del progetto del PRU R60**, sia per quanto attiene alla sua sostenibilità ambientale e territoriale, sia per i profili di conformità del medesimo intervento alla legge e agli strumenti di pianificazione territoriali e urbanistici così come dettagliato nelle premesse e dunque vengono confermati **gli atti precedentemente posti in essere**;

2. di approvare la proposta di riscontro e controdeduzione alle osservazioni e pareri presentati al PRU R60, contenuta nell'elaborato "ELS.05\_A2 PRU\_R60\_ELS\_05\_ALLEGATO\_A2\_PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI" allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale;

3. di adottare, per le motivazioni di cui in premessa, il PAIP denominato "PRU R60", così come modificati a seguito delle valutazioni determinate in base alle osservazioni e contributi pervenuti, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, costituito dagli elaborati di seguito elencati, parte integrante del presente atto anche se non materialmente allegati ma conservati agli atti dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali e visibili al link <https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/>

EL.00 PRU\_R60\_EL.00\_ELENCO ELABORATI

EL.01 PRU\_R60\_EL.01\_RELAZIONE ILLUSTRATIVA

EL.02 PRU\_R60\_EL.02\_RELAZIONE FOTOGRAFICA

EL.03 PRU\_R60\_EL.03\_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

EL.04 PRU\_R60\_EL.04\_CRONOPROGRAMMA

EL.05 PRU\_R60\_EL.05\_SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

EL.06 PRU\_R60\_EL.06\_QUADRO TECNICO-ECONOMICO

EL.07 PRU\_R60\_EL.07\_ELENCO IMMOBILI DA ASSOGGETTARE A VINCOLO

ESPROPRIATIVO E A DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA' (EX ARTT. 10 e 17 L.R. 37/2002 )

ELS.01 PRU\_R60\_ELS.01\_RELAZIONE DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA  
ELS.02 PRU\_R60\_ELS.02\_PIANO DI CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE  
ELS.03 PRU\_R60\_ELS.03\_PREVISIONE DI CLIMA ACUSTICO  
ELS.04 PRU\_R60\_ELS.04\_VALUTAZIONE PREVENTIVA DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (ValSAT)  
ELS.05 PRU\_R60\_ELS\_05\_DICHIARAZIONE DI SINTESI  
ELS.05\_A1 PRU\_R60\_ELS\_05\_ALLEGATO\_A1\_TABELLA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI PERVENUTE  
ELS.05\_A2 PRU\_R60\_ELS\_05\_ALLEGATO\_A2\_PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI  
SF.01 PRU\_R60\_SF.01\_INQUADRAMENTO TERRITORIALE  
SF.02 PRU\_R60\_SF.02\_INQUADRAMENTO URBANISTICO  
SF.03 PRU\_R60\_SF.03\_RILIEVO PLANOALTIMETRICO E ASSETTO CATASTALE  
SF.04 PRU\_R60\_SF.05\_RILIEVO SISTEMA ARBOREO  
SF.05 PRU\_R60\_SF.06\_RILIEVO EDIFICI ESISTENTI  
SF.06 PRU\_R60\_SF.07\_RILIEVO SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE\_ENEL-ILLUMINAZIONE PUBBLICA-TELEFONIA  
SF.07 PRU\_R60\_SF.08\_RILIEVO SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE\_ACQUE BIANCHE-NERE-TELERISCALDAMENTO  
SP.01 PRU\_R60\_SP.01\_SCHEMA FUNZIONALE\_MOBILITA'  
SP.02 PRU\_R60\_SP.02\_SCHEMA FUNZIONALE\_SERVIZI E AREE VERDI  
SP.03 PRU\_R60\_SP.03\_PLANIMETRIA DI PROGETTO\_PROFILI\_SEZIONI  
SP.04 PRU\_R60\_SP.04\_PROGETTO DEL VERDE  
SP.05 PRU\_R60\_SP.05\_RETI TECNOLOGICHE E INFRASTRUTTURALI\_ENEL-ILLUMINAZIONE PUBBLICA-TELEFONIA  
SP.06 PRU\_R60\_SP.06\_RETI TECNOLOGICHE E INFRASTRUTTURALI\_ACQUE BIANCHE-NERE-TELERISCALDAMENTO  
SP.07 PRU\_R60\_SP.07\_ABACO TIPOLOGIE ABITATIVE  
SP.08 PRU\_R60\_SP.08\_CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI  
SP.09 PRU\_R60\_SP.09\_ABACO DEI COLORI  
SP.10 PRU\_R60\_SP.10\_SUB-COMPARTI E INTERVENTI

4. di dare atto che con deliberazione 185 del 12.12.2022, è stato apposto, ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 327/01 e s.m.i. e normativa regionale vigente, il vincolo espropriativo di durata quinquennale sui beni immobili interessati dalle opere pubbliche di cui all'elaborato allegato EL.07 PRU\_R60\_EL.07\_ELENCO IMMOBILI DA ASSOGGETTARE A VINCOLO ESPROPRIATIVO E A DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ' (EX ARTT. 10 e 17 L.R. 37/2002), che contiene il nominativo del soggetto interessato all'esproprio e che entro tale termine dovrà essere emanato l'atto che comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere a pena di decadenza del vincolo. Tale allegato, quale parte integrante del presente provvedimento, risulta finalizzato all'acquisizione coattiva della proprietà o di diritti reali sugli immobili secondo la disciplina vigente in materia di espropriazione di pubblica utilità che assumeranno efficacia a decorrere dall'approvazione del PAIP;

**5. di dare atto che le modifiche e le integrazioni al PRU R60 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 e i criteri generali che la connotano;

6. di dare atto che costituisce allegato parte integrante del presente provvedimento la prima elaborazione della Sintesi non tecnica facente parte degli elaborati di ValSAT ai sensi dell'art.18 comma 4 della L.R.n.24/2017;

7. 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 dedicato;

8. di dare mandato al direttore dell'Area Programmazione e Progetti Speciali di provvedere, a quanto previsto dalla L.R. n. 24/2017 per la prosecuzione dell'iter di approvazione del PRU R 60 e di assumere ogni iniziativa utile per consentirne il regolare svolgimento e la regolare pubblicazione e partecipazione;

Infine il **Consiglio Comunale**, in quanto sussistono particolari motivi d'urgenza derivanti dalla necessita di pubblicazione sul BURER, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267/2000 **dichiara immediatamente eseguibile** la suesposta deliberazione, come da votazione effettuata con procedimento elettronico.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**IORI Matteo**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**GANDELLINI Dr. Stefano**