



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **259**
in data **21/12/2012**
P.G. n. **25887**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemiladodici** addì **21 - ventuno** - del mese **dicembre** alle ore **11:15** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

APPROVAZIONE DI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PUBBLICA "PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL SISTEMA PORTANTE: PIAZZA DELLA VITTORIA, PIAZZA MARTITI DEL 7 LUGLIO, PIAZZA PRAMPOLINI" RELATIVAMENTE ALL'INTERVENTO SU PALAZZO BUSETTI.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

DELRIO Graziano	Sindaco	NO
DE SCISCIO Filomena	Vice Sindaco	SI
CATELLANI Giovanni	Assessore	SI
CORRADINI Franco	Assessore	SI
DEL BUE Mauro	Assessore	SI
FERRARI Ugo	Assessore	NO
GANDOLFI Paolo	Assessore	SI
MARAMOTTI Natalia	Assessore	NO
SASSI Iuna	Assessore	SI
SASSI Matteo	Assessore	SI
SPADONI Uberto Mimmo	Assessore	SI

Presiede: **DE SCISCIO Filomena**

Assiste il Segretario Generale: **REBUTTATO Domenico**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con deliberazione P.G. n. 24387 del 30/11/2005 la Giunta Comunale di Reggio Emilia ha approvato l'avviso pubblico "per la partecipazione di operatori pubblici e privati al Programma di Riqualificazione Urbana (Legge Regionale n 19/98) dell'asse urbano portante piazza della Vittoria piazza Martiri del 7 Luglio e piazza Prampolini nel centro storico di Reggio Emilia", posto in pubblicazione a far data dal 05/12/2005;
- che, a seguito della pubblicazione di cui al precedente capoverso, in data 25/06/2007, la società Bluefield s.r.l., proprietaria delle unità immobiliari costituenti il "Palazzo Busetti", prospettante su Piazza del Monte e articolato tra via Emilia, via Crispi e via Don Andreoli, censite al fg. 125 mapp. 228 sub.2-3-4 e mapp.232-233-230, ha formulato istanza, acquisita al P.G. al numero 12710 ai sensi dell'articolo 10 della L.n. 241/1990, per l'attivazione di procedura negoziale, ai sensi dell'articolo 3 comma 2 della L.R. 19/1998, volta a definire le forme della sua partecipazione al Programma di Riqualificazione Urbana;
- che il Comune ha dunque attivato la procedura negoziale volta a definire le forme della partecipazione di Bluefield s.r.l. e di altri operatori privati interessati, al Programma di Riqualificazione Urbana dell'ambito "Centro Storico" come sopra definito nonchè, in ipotesi di positivo esito della procedura, alla stipulazione di un accordo ai sensi dell'articolo 11 della citata L.n.241/1990 e dell'articolo 18 della L.R. 20/2000;

Dato atto:

- che il progetto di piano particolareggiato d'iniziativa pubblica "Programma di Riqualificazione Urbana del sistema portante: Piazza della Vittoria, Piazza Martiti del 7 luglio, Piazza Prampolini" in variante al PRG. 2001 fa seguito al Documento di Indirizzi approvato dalla Giunta Comunale con propria deliberazione P.G.n. 21064 del 24/10/2005 che ha definito i contenuti del Piano Strategico di Valorizzazione del Centro Storico, nel quale il Centro Storico stesso assume il ruolo di polarità di eccellenza del sistema urbano e territoriale, con l'individuazione di un ruolo primario per il sistema delle piazze, nonché al Documento Preliminare di Indirizzo del PRU ove si evidenziano, tra gli 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"* e dal quale si evince come Palazzo Busetti si collochi in posizione baricentrica sia rispetto al sistema via Emilia che alla direttrice di riqualificazione oggetto del PRU;

- che con deliberazione consiliare P.G. n. 15105/174 del 14/07/2008 sono stati approvati gli Atti di Accordo da stipularsi con gli operatori privati interessati all'attuazione di interventi di riqualificazione nell'ambito del PRU, fra cui anche quello con Bluefield s.r.l., nonché l'atto costituente atto di programmazione negoziata, finalizzati all' approvazione, in variante al P.R.G.2001, del PRU in argomento;
- che, conseguentemente il Comune e Bluefield s.r.l., a mezzo di scrittura privata autenticata a ministero del Segretario Comunale dr. Domenico Rebuttato in data 18/09/2008 al n. 55608 di repertorio, ha stipulato Atto di Accordo nel testo approvato dalla sopracitata deliberazione consiliare (nel seguito indicato anche, per brevità, come *"Atto di Accordo"*);
- che, in base all'Atto di Accordo Bluefield s.r.l.si è impegnata ad attuare l'intervento di restauro e ristrutturazione urbanistica dell'unità fabbricativa denominata "Palazzo Busetti" di sua proprietà, secondo una proposta progettuale preliminare presentata dallo stesso proponente e confluita successivamente negli elaborati costitutivi del PRU e caratterizzata:
 - dal recupero edilizio, architettonico e funzionale di Palazzo Busetti che fa parte del patrimonio edilizio cittadino e rappresenta un bene culturale vincolato dal D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", che consentirà alla comunità di riappropriarsi di un esempio mirabile di architettura barocca;
 - dalla sua valorizzazione tramite inserimento all'interno dei percorsi pubblici al servizio del Centro Storico, con apertura di nuova galleria prevista al piano terra;
 - dall'assenza di effettivi appesantimenti del sistema delle dotazioni territoriali pubbliche, in quanto al cambio della destinazione d'uso previsto si affianca la previsione della realizzazione dei parcheggi pertinenziali necessari interrati, quali elementi dotazionali propri in grado di evitare il carico delle auto dei residenti sulle aree pubbliche;
- che inoltre, Bluefield si è impegnata a contribuire al finanziamento della progettazione ed esecuzione dell'opera pubblica, costituente dotazione territoriale ai sensi della L.R.n.20/00 individuata in quella sede in uno stralcio del complessivo programma di restauro dei Civici Musei mediante la corresponsione al Comune della complessiva somma di € 1.400.000,00;
- che inoltre, il Comune e Bluefield s.r.l., unitamente ad altri soggetti interessati all'attuazione di interventi di riqualificazione su immobili ubicati all'interno del perimetro del PRU in argomento, hanno altresì stipulato, a mezzo di scrittura privata autenticata a ministero del Segretario Comunale dr. Domenico Rebuttato in data 18 settembre 2008 al

n. 55612 di repertorio, Atto di Accordo costituente atto di programmazione negoziata ai sensi dell'articolo 2 comma 203 della legge 23.12.1996 n. 662, nel testo approvato con la citata deliberazione del Consiglio Comunale di Reggio Emilia P.G.n. 15105/ 174 I P.G. in data 14 luglio 2008;

- che il Comune, in attuazione del contenuto dell'Atto di Accordo e dell'Atto di Programmazione Negoziata, con deliberazione del Consiglio Comunale PG. n. 5716/93 in data 16/04/2009, ha approvato il piano particolareggiato di iniziativa pubblica programma di riqualificazione urbana del sistema portante: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 Luglio e Piazza Prampolini" in variante al PRG 2001, pubblicata per estratto, sul n. 91 in data 20/05/09 del Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna e notificata nelle forme degli atti processuali civili, ai proprietari degli immobili interessati;

- che l'approvazione del piano ha comportato la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza e indifferibilità dei lavori, oltre che in relazione agli interventi da realizzare sugli immobili di proprietà comunale, anche per le aree non interessate da opere pubbliche, ai sensi dell'articolo 5 comma 4 della l.r. 19/1998 e dell'articolo 13 del D.P.R.n. 327/2001;

- che inoltre il piano in argomento ha assunto valenza di Progetto Unitario di Valorizzazione di cui al comma 32.17 delle NTA di PRG 2001;

- che gli elaborati approvati con deliberazione PG.n. 5716/93 del 16/04/2009 sono i seguenti:

1 Relazione illustrativa e relativi allegati

2 Relazione ambientale

3 Norme tecniche di attuazione

4 Atti di Accordo e atto unilaterale d'obbligo:

4.1 atto di accordo Bluefield – Palazzo Busetti

da 4.2. a 4.8 : omissis

4.2 atto di accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord – Palazzo del Carbone

4.3 atto di accordo SICIE – Ex Cinema Boiardo

4.4 atto di accordo SICA – Bedocchi – Ex Cinema Ambra

4.5 atto di accordo integrativo del 30/10/2008 SICA – Bedocchi – Ex Cinema Ambra

4.6 atto di accordo con i condomini dell'Isolato S. Rocco Est, san Rocco Sud, san Rocco Corpo Centrale e relativi allegati;

4.7 atto di accordo con i condomini del Condominio Palazzo degli Affari e relativi allegati;

4.8 atto unilaterale d'obbligo sig.Mazzilli Giancarlo repertoriato al n. 55631 in data 5/11/2008;

5 Atto di Programmazione Negoziata

6 Allegati agli Atti di Accordo e all'Atto di Programmazione Negoziata

6.1 Atto di Accordo Bluefield.

Allegato A: Elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo;

6.2 Atto di Accordo Bluefield.

Allegato C: estratto dalla Tavola P2 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D2 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;

6.3 Atto di Accordo Bluefield.

Allegato D: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D3 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;

6.4 Atto di Accordo Bluefield.

Allegato E: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al capoverso D4.a dell'articolo D dell'Atto di Accordo.

6.5 Atto di Accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord.

Allegato A: elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo;

6.6 Atto di Accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord.

Allegato C: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D2 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;

6.7 Atto di Accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord.

Allegato D: estratto dalla Tavola P3 del PRG relativo alla previsione di cui al comma D3 dell'articolo D dell'Atto di Accordo.

6.8 Atto di Accordo SICIE.

Allegato A: elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo;

6.9 Atto di Accordo SICIE.

Allegato C: planimetria catastale unità immobiliare promessa in vendita;

6.10 Atto di Accordo SICIE.

Allegato D: computo metrico estimativo delle opere id cui all'articolo F dell'Atto di Accordo;

6.11 Atto di Accordo SICIE.

Allegato E: progetto di massima delle opere di cui all'articolo F dell'Atto di Accordo.

6.12 Atto di Accordo SICA – Bedocchi.

Allegato A: Elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C

dell'Atto di Accordo, elaborati tecnici integrativi dell'atto di cui al punto precedente 4.5;

6.13 Atto di Accordo SICA – Bedocchi.

Allegato C: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D2 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;

6.14 Atto di Accordo SICA – Bedocchi.

Allegato D: computo metrico estimativo e tavole di sviluppo del progetto preliminare delle opere di cui all'articolo F dell'Atto di Accordo;

6.15 Atto di Programmazione Negoziata.

Allegato A: estratto Tavola P2 del PRG (capoverso C2.a dell'Atto);

6.16 Atto di Programmazione Negoziata.

Allegato B: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C2.b dell'Atto);

6.17 Atto di Programmazione Negoziata.

Allegato C: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C2.c1 dell'Atto);

6.18 Atto di Programmazione Negoziata.

Allegato D: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C4.a dell'Atto);

6.19 Atto di Programmazione Negoziata.

Allegato E: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C4.b1 e successivi dell'Atto);

6.20 Atto di Programmazione Negoziata.

Allegato F: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C7.a);

6.21 allegati agli schemi di atti di accordo con i Condomini.

Allegato A: progetto di massima dell'Intervento, costituito dai seguenti elaborati:

A.1 planimetria generale;

A.2 pianta pavimentazioni (stato attuale);

- A.3 pianta copertura della galleria e controsoffitti dei porticati (stato attuale);
- A.4 pianta pavimentazioni (progetto);
- A.5 pianta copertura della galleria e controsoffitti (progetto);
- A.6.1 particolari copertura galleria (progetto_soluzione 1);
- A.6.2 particolari copertura galleria (progetto_soluzione 2);
- 7 Schemi delle convenzioni attuative
 - 7.1 Schema convenzione attuativa Bluefield – Palazzo Busetti;
 - 7.2 Schema convenzione attuativa Istituto Immobiliare Italiano del Nord – Palazzo del Carbone;
 - 7.3 Schema convenzione attuativa SICIE – Ex Cinema Boiardo;
 - 7.4 Schema convenzione attuativa SICA – Bedocchi – Ex Cinema Ambra;
- 8 Relazione geologica
- 9 Relazione finanziaria

Tavole descrittive

Tavola I – Inquadramento

- Tavola I1 inquadramento territoriale
- Tavola I2 inquadramento urbanistico
- Tavola I3 inquadramento catastale
- Tavola I4.1 inquadramento storico – epoca romana
- Tavola I4.2 inquadramento storico – dal periodo barbarico al rinascimentale
- Tavola I4.3 inquadramento storico – iconografia dal XVI al XIX secolo

Tavola D.1 – Rilievo metrico morfologico.

- Tavola D1.1 elementi della qualità urbana
- Tavola D1.2 uso del suolo e qualità architettonica
- Tavola D1.3 sottoservizi e reti tecnologiche
- Tavola D1.4 rilievo topografico

Tavola D.2 – Rilievo critico.

- Tavola D2.1 qualità urbana degli spazi aperti
- Tavola D2.2 qualità urbana del patrimonio edilizio
- Tavola D2.3 mobilità
- Tavola D2.4 fruibilità

Tavole analitiche

- Tavola A.O – Masterplan. Individuazione delle strategie del programma.
- Tavola AO.1 – Modelli descrittivo, analitico e strategico
- Tavola AO.2 – Piano strategico di valorizzazione del Centro Storico.

Tavole progettuali

Tavola P.1 – Progetto metrico morfologico

- Tavola P1.1 elementi della qualità urbana
- Tavola P1.2 uso del suolo e qualità architettonica
- Tavola P1.3 sottoservizi e reti tecnologiche
- Tavola P1.4 planivolumetrico
- Tavola P1.5 regesto degli spazi aperti
- Tavola P1.6 regesto degli interventi pubblici
 - Tavola P1.6.1 regesto degli interventi pubblici: palazzo san Francesco musei civici + palazzo e piazza della Frumentaria
- Tavola P1.7 regesto degli interventi privati
 - Tavola P1.7.1 regesto degli interventi privati: Palazzo Busetti
 - Tavola P1.7.2 regesto degli interventi privati: ex-cinema Boiardo
 - Tavola P1.7.3 regesto degli interventi privati: ex-cinema Ambra
 - Tavola P1.7.4 regesto degli interventi privati: Palazzo del Carbone
- Tavola P1.8 individuazione del perimetro di PRU negli elaborati di PRG

Dato atto:

- che in particolare, per il raggiungimento degli obiettivi prefigurati nell'Atto di Accordo, il progetto di Palazzo Busetti, coerentemente con gli elaborati approvati con la deliberazione PG.n 5716/93 del 2009 e identificati con l'allegato A all'atto di Accordo : "Elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici" prevede la modifica alla zonizzazione urbanistica, alle categorie di intervento e l'ampliamento delle destinazioni d'uso insediabili nel palazzo in argomento;
- che per dare attuazione alle previsioni urbanistiche del piano in data 25/05/2010 è stata pertanto stipulata per atto pubblico a Ministero Notaio Dr.Michele Minganti la convenzione urbanistica attuativa del piano in argomento tra il legale rappresentante della società BLUFIELD s.r.l. ed il Comune di di Reggio Emilia;
- che, in quella sede è stata individuata la quota di verde pubblico generata dall'intervento monetizzata al costo complessivo di € 88.274,56 e si è accertata la sussistenza di un obbligo di realizzazione di parcheggi pubblici (P2) generati dall'intervento, per una superficie complessivamente pari a mq 15 (quindici), corrispondente alla differenza tra la quantità di parcheggi pubblici (P2) generata dalle superfici e destinazioni d'uso in progetto (pari a mq. 2913 di P2) e la quantità di parcheggi pubblici (P2) considerata assolta in relazione alle superfici e destinazioni d'uso nello stato di fatto (pari a mq. 2.898 di P2), obbligo di realizzazione di parcheggi pubblici (P2) che è stato novato tramite monetizzazione (in quanto compatibile con le disposizioni normative vigenti, posto che la quantità di parcheggi pubblici P2 generata dalla prevista destinazione U2/1 e U2/2 è pari a mq. 410, e, dunque, inferiore alla quantità considerata assolta in relazione alle superfici e destinazioni d'uso nello stato di fatto), per un importo complessivo di € 5.565,00, somme corrisposte al momento della stipula della convenzione urbanistica ;
- che contemporaneamente alla stipula della convenzione urbanistica attuativa, Bluefield come previsto dall' Atto di Accordo, ha versato all'Amministrazione Comunale la somma di € 700.000,00 per contribuire al finanziamento della progettazione ed esecuzione individuate in uno stralcio del complessivo programma di restauro dei Civici Musei e ha prestato fideiussione bancaria per il rimanente importo di € 700.000,00;

Considerato inoltre :

- che per dare attuazione agli interventi edilizi ed al restauro di Palazzo Busetti ubicato in Via Emilia san Pietro 1, trattandosi di immobile vincolato ex Dlg.s 42/2004 unitamente all'area di pertinenza, il soggetto attuatore si è rapportato sia in fase di approvazione del PRU che successivamente con il Ministero per i Beni e le attività culturali sia come Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna come sopra detto che come Soprintendenza per i Beni e le Attività culturali;
- che in data 20/06/2012 la Soprintendenza per i Beni Architettonici ha dato la necessaria autorizzazione alla demolizione delle superfetazioni, all' esecuzioni di saggi murari e pittorici come lavori propedeutici all'intervento di restauro e consolidamento di palazzo Busetti, il cui titolo abilitativo è stato presentato in data 03/07/2012 al PG.n. 11854 per opere di manutenzione straordinaria;
- che in data 27/07/2012 il soggetto attuatore ha poi presentato una Segnalazione di inizio attività in atti al PG.13198 per la demolizione degli immobili censiti al fg. 125 mapp. 233-232 parte, 228 parte, cui ha fatto seguito il parere favorevole della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici in data 30/07/2012 (prot.n. 10993);
- successivamente il soggetto attuatore ha inviato alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici il progetto preliminare di riqualificazione urbanistica ed edilizia mediante demolizione e ricostruzione di volumi edilizi collegati a Palazzo Busetti, in variante al progetto preliminare allegato a PRU approvato;
- che conseguentemente la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Bologna, Modena e Reggio Emilia ha espresso un primo parere in data 10/05/2011 (prot.7139) precisando che relativamente alle nuove volumetrie proposte, tenuto conto del livello preliminare di definizione del progetto , precisa che "ritiene non assentibili volumi che superano in altezza il colmo inferiore dell'edificio storico". Il parere della Soprintendenza termina con la considerazione che: "occorrerà rivedere la soluzione volumetrica prospettata su via Don Andreoli tenuto conto della necessità di dover riproporre una cortina edilizia continua".
- successivamente è stato presentato dal soggetto attuatore alla Soprintendenza il progetto di restauro e riqualificazione funzionale/nuovi collegamenti verticali relativi a Palazzo Busetti. L'ente competente si è espresso in data 01/08/2012 con nota

prot. n.12336 che detta prescrizioni e indicazioni relativamente alle parti architettoniche proprie del palazzo Busetti e conclude dicendo che, “tenuto conto della complessità del progetto e della sua articolazione, dell’assenza di dati documentali e materici, la Soprintendenza si riserva comunque di valutare ulteriormente la proposta con eventuali ulteriori integrazioni dichiarando che il parere potrà comportare la parziale revisione di ipotesi già assentite”.

Considerato infatti:

- che in data 21/12/2010 con atto a ministero Notaio Dr. Michele Minganti ha la medesima società ha acquistato da “Poste Italiane sp.a.” il fabbricato “Ex Poste” identificato al Foglio 125 Mappale 227 sub da 7 a 10;
- che inoltre Blufield s.r.l. a seguito di atto di compravendita del 21/12/2012 (rep.7424 racc.5003) a ministero Notaio Michele Minganti ha acquistato altresì dal sig. Mazzilli Giancarlo porzione di fabbricato ricompreso nel perimetro del PRU in argomento censito al catasto fabbricati al fg. 125 particella 228, sub 1, anch’esso vincolato ai sensi del D.lgs.n.42/2004;
- che in data 24/01/2012 la società Blufield s.r.l. anche alla luce dei pareri nel frattempo acquisiti dalla competente Soprintendenza, ha presentato istanza di variante non sostanziale al PRU, acquisita agli atti comunali al P.G. 1321/2012, comportante una modifica migliorativa dell’assetto planivolumetrico della proposta di progetto dell’intervento rispetto a quella preliminare approvata in sede di PRU proponendo, in virtù degli acquisti immobiliari di cui al precedente capoverso, di modificare il perimetro del PRU estendendolo per una modesta porzione verso il lato nord per tutta la lunghezza del lato confinante con il “Palazzo ex Poste”, variando la localizzazione dei parcheggi pertinenziali e la localizzazione dei corpi verticali di distribuzione (corpi scala);
- che inoltre la medesima società ha altresì presentato una seconda istanza di variante sostanziale al PRU acquisita al PG.n. 14708/2012 in corso di istruttoria, per ricomprendere il “Palazzo ex Poste” all’interno del perimetro di PRU e per disciplinarne le modalità attuative secondo la procedura già adottata per l’approvazione del PRU nel suo complesso, confermando la volontà di procedere al recupero anche di questo fabbricato anche con la manifestazione di interesse al POC acquisita al P.G.n. 66103/2012;

- che il nuovo assetto proprietario consente quindi al soggetto attuatore la disponibilità di una maggiore superficie che risulta strategica per il progetto di riqualificazione del complesso di palazzo Busetti e dell'isolato del quale esso fa parte;
- che il competente servizio Pianificazione e Qualità Urbana anche alla luce dei pareri espressi dalle competenti Soprintendenze e della documentazione integrativa presentata in più riprese dal soggetto attuatore, ha istruito la prima proposta di variante acquisita al PG.n. 1321/2012, e come risulta dal referto istruttorio datato 7/12/2012 cui si rimanda per una migliore disamina dei dati tecnici, si evincono le seguenti modifiche di seguito illustrate:

A_ Perimetro di PRU

La proposta modifica in minima parte il perimetro dell'intervento privato, andando a ricomprendere un'area identificata catastalmente al mappale 227 (quota parte) del foglio 125, proprietà Palazzo ex Poste, che a livello di campagna è equivalente a mq. 362, a cui corrisponde una superficie utile esistente di mq. 312,60. In relazione all'intervento di Palazzo Busetti, occorre precisare che la suddetta modifica comporta, un incremento della Su relativa allo stato di fatto pari a mq 975,50 mentre determina una riduzione complessiva della Su di progetto già approvata in quanto la nuova proposta progettuale ridefinisce e precisa le destinazioni d'uso dell'intervento stesso. Tale riduzione ammonta a mq – 220,13.

Si precisa che la modifica del perimetro incide percentualmente sulla superficie definita dall'intero perimetro PRU approvato ($S_f = \text{mq. } 72.483$) per una quota pari allo 0.5%.

B_ Diversa localizzazione dei parcheggi pertinenziali

La diversa localizzazione dei parcheggi pertinenziali è possibile a seguito dell'acquisizione del Palazzo ex Poste, che determina un sostanziale cambiamento dello schema di fattibilità di ristrutturazione urbanistica di palazzo Busetti rispetto al progetto preliminare allegato al PRU approvato.

Al riguardo si richiama che l'Atto di Accordo prevedeva al punto D12) "Dovrà essere prevista la realizzazione delle dotazioni territoriali inerenti i parcheggi pertinenziali (P1) ai piani interrati dell'edificio ...", inoltre, all'art E) prevede la sospensione dell'attuazione del programma nel caso dovessero effettuarsi ritrovamenti di elementi a valenza storico archeologica. Essendosi verificata come possibile l'eventualità di ritrovamenti archeologici che presupporrebbero uno scavo archeologico estensivo a tutta l'area, le parti hanno rivisto la scelta progettuale della previsione dei parcheggi P1 ai piani interrati proponendo di realizzarli al primo piano interrato e ai piani rialzati (primo e secondo).

Pertanto, la variante in oggetto propone la realizzazione dei P1 non più solo ai piani interrati ma anche ai piani fuori terra fermo restando il rispetto di cui al punto D13) del citato Atto di Accordo secondo il quale: "L'accessibilità veicolare all'immobile dovrà essere prevista esclusivamente da via Don Andreoli, mediante un unico accesso".

C_ Diversa localizzazione dei corpi di distribuzione verticali

La proposta di variante modifica il posizionamento di tutti e tre i corpi scala precedentemente previsti prevedendone uno in aggiunta conseguente alle modifiche dell'assetto planivolumetrico complessivo, che sono dovute sia all'ampliamento dell'area sia al cambio di localizzazione dei parcheggi pertinenziali.

In particolar modo viene modificata la localizzazione della scala limitrofa alla proprietà di terzi identificata dall'unità fabbricativa denominata Palazzo Scaruffi. La scala in oggetto, nella proposta allegata al PRU approvato, era accessibile dalla galleria di collegamento tra via Crispi e via Don

Andreoli, galleria asservita all'uso pubblico ed elemento sostanziale del progetto di riqualificazione urbanistica in argomento.

Nella proposta attuale la scala è accessibile dal cortile adiacente quello dello stesso Palazzo Scaruffi, in virtù di un dichiarato diritto di passaggio acquisito dalla ditta Blufield S.r.l con l'acquisto della proprietà Mazzilli e funge da scala di distribuzione principale per le residenze e gli uffici immediatamente pertinenti ad essa, e come scala di sicurezza per Palazzo Busetti e le autorimesse private localizzate ai primi piani.

In relazione alla modifica di cui al punto C, in fase di presentazione del permesso di costruire di Palazzo Busetti si richiama che dovrà essere acquisito parere positivo del comando dei Vigili del Fuoco. Inoltre dovranno essere affrontati con i competenti uffici comunali: Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, Servizio Ingegneria e Servizio Politiche per la Mobilità Sostenibile, specifici approfondimenti e valutazioni circa lo spostamento della cabina ENEL al piano interrato e della relativa scala di servizio individuata sotto la sede stradale comunale.

Riguardo i suddetti aspetti qualora in sede di rilascio di permesso di costruire si rendessero necessarie soluzioni progettuali che comportino modifiche al preliminare oggetto della presente variante, esse potranno essere valutate e approvate previa acquisizione di parere positivo della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e necessariamente dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

D_ aggiornamento dei conteggi dei parametri delle dotazioni territoriali da assolvere

Gli elaborati della presente proposta di variante hanno dettagliato le superfici lorde e utili dello stato di fatto, dello stato di progetto del PRU approvato e di quello di variante, e hanno esplicitato i conteggi per il rispetto delle dotazioni territoriali. La monetizzazione afferente i posti auto pubblici P2 e il verde pubblico Vp, equivalente a € 93.839,56 e già corrisposti contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, dovrà essere oggetto di conguaglio come da paragrafo E3c) dell'Atto di Accordo e dall'art.10 della Convenzione, in base agli indici riportati negli elaborati della nuova proposta. La differenza attiene il conteggio relativo sia alla monetizzazione del verde pubblico, calcolato sull'intera Su afferente l'uso U2/2.1 sia alla differenza dovuta al corretto calcolo dei P2 parcheggi pubblici per un importo complessivo pari a € 2.834,36;

Per quanto attiene il reperimento degli standard dei parcheggi privati P1, come previsto al paragrafo E3 dell'Atto di Accordo e al paragrafo 3K nonché all'art. 8 della Convenzione stipulata, gli stessi in conformità alla DGR 1532 del 23/09/1999 e s.m.i., paragrafo 5.2.5. commi c e d, essi devono essere recepiti, monetizzati o reperiti in altro luogo presente nel contesto.

La proposta di variante al PRU in argomento propone la monetizzazione di n. 51 parcheggi privati. La quantificazione dei suddetti è riportata nell'istruttoria espletata dal Servizio competente ed è stata eseguita valutando l'incremento di carico urbanistico determinato dall'intervento progettuale di Palazzo Busetti. Si propone in conformità a quanto richiamato in precedenza e alle norme vigenti, la monetizzazione di tale quota.

Considerato:

- che l'istruttoria redatta dal servizio Pianificazione e Qualità Urbana ha tenuto conto come sopra citato, delle comunicazioni e delle prescrizioni pervenute dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- che in ogni caso trattandosi di immobili vincolati, il parere emesso dalle Soprintendenze è obbligatorio e vincolante in fase attuativa degli interventi, ivi comprese le variazioni volumetriche previste dalla richiesta di variante in argomento, che pertanto dovranno essere approvate dall'Ente competente e le

eventuali modifiche che dovessero essere prescritte non comporteranno variante urbanistica al PRU.

Dato atto:

- che dal referto redatto dal medesimo servizio Pianificazione, la variante in atti al n.1321/2012 di PG comporta pertanto solo la modifica dei seguenti elaborati di piano approvati con la citata deliberazione consiliare PG.n.5716/93 del 16/04/2009 e precisamente:
 - elaborato 1 _ Relazione tecnica e documentazione fotografica della variante;
 - Elaborato 6.1 Allegati agli atti di accordo "Allegato A" composto da Elaborati tecnici- illustrativi, grafici-progettuali e amministrativi: proposta di variante.

Precisato:

- che per quanto attiene la convenzione urbanistica già approvata verrà modificata con successivo provvedimento dirigenziale per recepire le modifiche scaturenti da detta variante e che riguarderanno principalmente i seguenti articoli di convenzione:

Articolo 3 “Contenuti della Convenzione. Linee guida e Elaborati per la attuazione del PRU mediante l'intervento su Palazzo Busetti”;

Articolo 4 “Contenuti della convenzione. Elaborati costitutivi del Programma di Riqualficazione Urbana”.

art. 5 “Normativa e Dati progettuali “ per quanto attiene l’adeguamento alle modifiche di variante previste negli elaborati facenti parte dell’Allegato A e della diversa localizzazione dei parcheggi pertinenziali

Articolo 6 – Identificazione degli oneri a carico del Soggetto Attuatore”

Articolo 8: “Opere di urbanizzazione e parcheggi pertinenziali. Monetizzazione”: dovrà essere integrato dando atto del conguaglio in ordine alla monetizzazione del verde pubblico e della quantità di parcheggi pubblici (P2) nonché della monetizzazione dei parcheggi pertinenziali (P1);

Articolo 12: “garanzie finanziarie” – prevedendo per questi tre articoli l'obbligo di monetizzazione dei parcheggi pertinenziali (P1) del conguaglio relativamente alle monetizzazioni dei P2 e del verde pubblico già versati e prevedendo il deposito di fideiussione bancaria o assicurativa per gli importi dovuti a titolo di monetizzazione dei P1 in quanto non corrisposti contestualmente alla stipula della convenzione.

Dato atto infine che:

- la variante al PRU in oggetto rafforza gli obiettivi e le strategie insite alla base del PRU medesimo prevedendo una migliore distribuzione planivolumetrica dal punto di vista funzionale e la creazione di una nuova piazza urbana in corrispondenza dell'area cortiliva esistente su Via Don Andreoli quale elemento pubblico di riordino; la creazione di una galleria nord-sud che raddoppia quella già prevista negli elaborati di PRU approvato;
- che la stessa variante non comporta variazione sostanziale ai contenuti progettuali dello stesso, per quanto attiene le destinazioni d'uso e le categorie di intervento limitandosi a una redistribuzione volumetrica e ad una riorganizzazione funzionale degli spazi, fermo restando che per le modifiche ai parametri urbanistici ed edilizi si procederà ad aggiornare la convenzione urbanistica come sopra citato;
- la suddetta variante al PRU è conforme agli strumenti urbanistici generali PSC e RUE approvati con deliberazione consiliare PG.5167/70 del 05/04/2011;
- che il PRU in argomento ai sensi dell'art. 31 comma 4 della legge regionale 20/2000 *"assume il valore e produce gli effetti del PUA"*.

Visto: il parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio espresso nella seduta del 12/12/2012 come risulta dal verbale n.32;

Tutto ciò premesso e considerato, al fine di dare concreta attuazione alle previsioni urbanistiche vigenti, si ritiene opportuno approvare la variante non sostanziale al piano particolareggiato di iniziativa pubblica Programma di Riqualificazione Urbana del sistema portante piazza della Vittoria, piazza Martiri del 7 luglio, piazza Prampolini a seguito dell'istanza presentata dalla società BLUFIELD s.r.l. in data 27/01/2012 in atti al 1321/2012 di PG., così come descritto in premessa:

Visti:

- l'art.48 del D.Lgs. 18.8.00 n.267;
- l'art. 5 comma 13 del DL. 70 del 13 maggio 2011 convertito nella Legge L.106 del 12/07/2011, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 12 luglio 2011 n. 160;
- la legge n.1150/1942;
- la L.R.19/1998 ed in particolare l'art.5;

- il combinato disposto dell'art. 52, comma 3, lett. a) e dell'art. 41, comma 2, lett. a) della L.R. n. 20/2000 modificata ed integrata, che consente in via transitoria, dalla data di entrata in vigore della legge stessa e fino all'approvazione del Piano Operativo Comunale, l'adozione ed approvazione dei Piani Attuativi dei P.R.G. 2001;
- l'articolo 1.7 delle Norme di Attuazione del PSC approvato;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

1) di approvare la variante non sostanziale al piano particolareggiato di iniziativa pubblica "Programma di Riqualificazione Urbana del sistema portante piazza della Vittoria, piazza Martiri del 7 Luglio, piazza Prampolini", a seguito dell'istanza presentata dalla società BLUFIELD s.r.l. in data 27/01/2012 e acquisita agli atti al n. 1321/2012 di PG. composta dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

- elaborato 1 _ Relazione tecnica e documentazione fotografica della variante;
- elaborato 6.1_ allegati agli atti di Accordo "Allegato A" composto da Elaborati tecnici- illustrativi, grafici-progettuali e amministrativi: proposta di variante;

2) di dare atto che elaborato 7.1. schema di convenzione attuativa verrà aggiornato e modificato con successivo provvedimento dirigenziale per renderlo coerente con le modifiche approvate all'elaborato elaborato 6.1._ allegati agli atti di Accordo "Allegato A" e prendendo atto degli obblighi di monetizzazione e di nuovo assetto proprietario;

3) di precisare che in sede di progettazione esecutiva dovranno essere rispettate tutte le condizioni previste dai pareri del Ministero per i Beni e le Attività Culturali tramite le rispettive Soprintendenze;

4) di dare mandato all'organo competente di stipulare successivamente la relativa convenzione con facoltà di inserire nell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato 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 in convenzione, e nella individuazione e denominazione della controparte, ad includere clausole d'uso o di rito.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

DE SCISCIO Filomena

IL SEGRETARIO GENERALE

REBUTTATO Domenico