



# Comune di Rubiera

## Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO  
SETTORE PIANIFICAZIONE EDILIZIA E AMBIENTE

prot. \_\_\_\_\_/  
(da citare nella risposta)

Rubiera, novembre 2013

Risposta a foglio  
n° \_\_\_\_\_ del  
protocollo arrivo  
n° \_\_\_\_\_

Allegati n° \_\_\_\_

### ALLEGATO SUB B

### PARERE ISTRUTTORIO

**OGGETTO: Accordo con privato, a sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m., nonché dell'art. 20 della legge reg. E. R. n. 15/2013 e s.m. e i. – ditta BOCCHI ANTONIO Srl con sede in Rubiera.**

La ditta **BOCCHI ANTONIO srl** con sede in Rubiera è proprietaria di un lotto adibito a stabilimento industriale con processo di deposito di prodotti alimentari e lavorazione prodotti a base di carne, posto in via Secchia n. 15/via Contea n. 15 nel Comune di Rubiera (RE) adiacente la Strada Provinciale Sassuolo – Campogalliano, avente una superficie coperta di mq 2.100, costruita su un'area territoriale di 8.300 mq. Tale lotto è censito al Catasto Terreni del Comune di Rubiera al foglio 25, mappali 587, 590, 591, 593, 1491 e confina a nord con il Torrente Tresinaro, a sud con la Strada Provinciale n. 51 denominata via Contea, a ovest con via Secchia e a est con aree agricole, come si evince dalla tavola allegata n. 00. Nella tavola n. 01 viene invece descritto l'attuale stato di fatto. In figura 1 si evidenzia attraverso foto aerea l'ambito d'interesse.



figura 1



# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

SETTORE PIANIFICAZIONE EDILIZIA E AMBIENTE

---

Dal punto di vista urbanistico lo strumento pianificatorio vigente destina l'area (vedi allegata tavola n. 00):

- ❑ parte a Zona B, sottozona B2: "parti di recente edificazione" che, nel caso di demolizione della struttura esistente, prevede l'applicazione di un indice di edificazione pari a 0,35 mq/mq e quindi con la possibilità di realizzare una S.u.c. residenziale pari a 2.500 mq (con la potenziale possibilità di realizzare circa 25 alloggi), pertanto attualmente la destinazione d'uso effettiva, e cioè la produttiva, consente esclusivamente interventi di carattere manutentivo e di adeguamento tecnologico alle normative vigenti;
- ❑ parte a parcheggio pubblico;
- ❑ parte a strada pubblica;
- ❑ parte a bosco urbano;

Lo strumento urbanistico sovraordinato e cioè il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente, destina l'area a zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, art. 40: zone di tutela ordinaria, che al comma 17 dell'articolo predetto stabilisce che non sono soggetti alle disposizioni dell'art. 40 le previsioni di urbanizzazione contenute negli strumenti di pianificazione comunali vigenti alla data di adozione delle norme del piano provinciale e cioè il 6 novembre 2008;

La zona risulta poco attrattiva per insediamenti di tipo residenziale proprio per la sua peculiarità in quanto inserita in fregio ad una viabilità principale di rango provinciale a carattere intensivo ed una viabilità secondaria, rappresentata dalla strada comunale via Secchia, peraltro la tipologia di utilizzo produttivo non crea particolari problemi dal punto di vista ambientale (emissioni, scarichi, particolari cicli lavorativi, ecc.);

La ditta **BOCCHI ANTONIO SRL** con sede in Rubiera, con istanza 1 settembre 2011, protocollata al n. 13906 ha fatto presente la sua intenzione, nonostante la grave crisi economica e finanziaria che interessa la nazione, di ampliare la sua attività produttiva.

Infatti l'azienda nel corso degli anni si è conquistata nuove porzioni di mercato, ma di essere nella consapevole situazione di dovere attuare interventi di adeguamento produttivo e normativo per migliorare la funzionalità del processo commerciale di un mercato in continua evoluzione.

Tali interventi permetterebbero all'azienda di richiedere i bolli CEE necessari per mantenere e se possibile incrementare la quota di mercato raggiunta.

Tale situazione è stata confermata dall'Ente Sanitario competente a cui l'amministrazione ha chiesto notizie dettagliate.

In estrema sintesi, sono necessari interventi strutturali sull'esistente, nonché una quota di ampliamento dell'edificio produttivo di non più 1.167 mq di S.u.c..

Tale ampliamento viene evidenziato nell'allegata tavola n. 06;

Attualmente, come già detto in precedenza, la zonizzazione urbanistica esistente nel lotto di proprietà non permette la realizzazione degli interventi di cui al punto precedente, ma solamente interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico;

La ditta **BOCCHI ANTONIO SRL** con sede in Rubiera, a seguito dei numerosi incontri effettuati con l'amministrazione, ha proposto infine, nel caso di parere favorevole da parte dell'amministrazione medesima, la realizzazione di opere compensative per la comunità rubierese consistenti nella cessione gratuita di aree di proprietà (parte dei mappali 587 e 593 del foglio 25) così come indicato in campitura celeste nella tavola n. 06 allegata al presente atto, per una superficie pari a mq 894, nonché la rinuncia ai diritti edificatori e di zonizzazione dell'attuale strumento urbanistico.

Nel quadro di un interesse pubblico allargato, l'Amministrazione ha apprezzato



# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

SETTORE PIANIFICAZIONE EDILIZIA E AMBIENTE

---

positivamente, quanto consensualmente, la possibilità, con tale proposta, del conseguimento di un migliore assetto territoriale ed ambientale relativo, mediante la presentazione della richiesta da parte della proprietà di rilascio di un Titolo abilitativo in deroga, compatibile con i limiti fissati dall'art. 20 della legge reg. E. R. 30 luglio 2013 n. 15, in quanto non alterativa del carico antropico, attualmente definito dal Piano Regolatore Generale vigente e che permetta tutte quelle sia pur minime opere necessarie alla concreta fruizione della nuova.

La soluzione ipotizzata configura un oggettivo interesse pubblico:

- a. in quanto la possibilità di attuare un ampliamento del fabbricato produttivo è una condizione assolutamente necessaria per potere continuare a migliorare la propria attività, in un momento di profonda crisi economica e finanziaria, e permetterebbe una prosecuzione lavorativa sia dei dipendenti che dirigenziale e generazionale, infatti attualmente la ditta occupa trentacinque unità lavorative (23 dipendenti, 2 tirocinanti, 10 agenti di commercio) e l'eventuale investimento con la possibilità di espandere la superficie dell'azienda, consentirebbe in prospettiva un ulteriore accrescimento della capacità lavorativa dell'azienda;
- b. in quanto la proposta di cessione gratuita di 894 mq di un'area campita in celeste nella tavola allegata n. 06 permetterebbe all'amministrazione di avere a disposizione gratuitamente e quindi senza oneri espropriativi una porzione di area su cui è stato realizzato il "Progetto preliminare di una pista ciclabile sul lato destro del torrente Tresinaro da via Secchia a via Pedaggio Pedagna" approvato con delibera di Giunta Comunale n. 147 del 26 settembre 2006.
- c. in quanto la rinuncia del soggetto proprietario ai diritti edificatori e di zonizzazione previsti dall'attuale strumento urbanistico sul lotto di proprietà eviterebbe un aumento del carico antropico in una zona fortemente condizionata dalla presenza della strada provinciale n. 51.

E' stata inoltre effettuata una stima del più probabile valore di mercato dell'area di 894 mq che verrebbe alienata gratuitamente all'amministrazione e che attualmente risulta destinata parte a parcheggio pubblico, parte a zona residenziale (circa 70 mq con  $U_f=0,35$ ) e parte a bosco urbano. Pertanto a meno di procedure espropriative, l'area può solo essere convenientemente utilizzata come area cortiliva dell'insediamento esistente.

In genere in estimo il valore delle aree cortilive si valuta considerando l'area potenzialmente edificabile secondo l'indice e la zonizzazione dell'ambito (Zona residenziale B.2 con indice 0,35 mq/mq), applicando al valore unitario pervenuto un coefficiente che varia da 0,15 a 0,25. Nella fattispecie, il valore unitario IMU delle aree edificabili B.2 – residenziali nell'ambito d'interesse è pari a € 190,40/mq; applicando il coefficiente 0,20 tenuto conto della particolare vicinanza al Torrente Tresinaro e della sua conformazione avremo:

Valore area: € /mq 190,40 x 0,20 x 894 mq = € 34.00,00 in cifra tonda.

Non si sottace altresì la significativa diminuzione del carico antropico dell'ambito, tenuto conto che nell'area non verranno insediati 25 alloggi, ambito non particolarmente attrattivo per insediamenti residenziali proprio per le criticità ambientali legate alla vicina strada provinciale a traffico intensivo.

Pertanto l'iniziativa convenuta si situa nel quadro di un comune apprezzamento dei soggetti pubblico e privato per il perseguimento dell'interesse generale, concreto ed attuale, senza pregiudizio per i diritti e gli interessi di terzi, anzi migliorativo.

In relazione all'aspetto procedurale, tenuto conto che le parti intendono perseguire



# Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

SETTORE PIANIFICAZIONE EDILIZIA E AMBIENTE

---

preminentemente il pubblico interesse, in un quadro di finalità condivise, in modo da non ledere diritti ed interessi di terzi, concorrendo ad offrire un contributo consensuale alla realizzazione di un migliore assetto territoriale, in un quadro di prioritaria tutela dell'ambiente e della persona umana, la realizzazione degli scopi tipici ipotizzati prevede la possibilità di stipula di un accordo convenzionale, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/90, così come novellato dall'art. 7 della legge n. 15/2005, nonché, per quanto riguarda le variazioni di destinazione d'uso e l'ampliamento del capannone esistente, la presentazione di un titolo abilitativo in deroga ai sensi dell'art. 20 della legge regionale E. R. 30 luglio 2013 n. 15 integrati ambedue da una pronuncia favorevole dell'Organo consigliare.

Ovviamente dovranno essere rispettati gli standard urbanistici portati in dotazione dall'ampliamento del capannone produttivo, a parte la concessione della possibilità di monetizzazione di un posto auto pubblico (monetizzazione peraltro consentita dall'attuale zonizzazione urbanistica d'ambito).

IL RESPONSABILE  
(ing. Ettore Buccheri)