

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
N. 532 DEL 03/08/2017**

OGGETTO

POLO SCOLASTICO DI VIA F.LLI ROSSELLI SITO A REGGIO EMILIA -
REGOLARIZZAZIONE DI FABBRICATO AD USO LABORATORIO LOCALIZZATO A
NORD-OVEST DEL MAPPALE 14/7, FOGLIO 150 E DI PICCOLE DIFFORMITA' SU
ALTRI FABBRICATI LOCALIZZATI SULLO STESSO MAPPALE.

Servizio Infrastrutture, Mobilita' Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia

IL DIRIGENTE

Premesso che con Decreto del Presidente n. 106 del 19/07/2017 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2017 ed è stata affidata ai dirigenti responsabili dei centri di responsabilità l'adozione di tutti i provvedimenti di contenuto gestionale necessari per assicurare il perseguimento degli obiettivi assegnati.

Considerato che la Responsabile dell'U.O. Logistica, Manutenzione del Patrimonio, segnala che:

- il Polo Scolastico Provinciale di via F.lli Rosselli riveste un ruolo strategico primario nell'ambito della scuola secondaria, in quanto finalizzato ad indirizzi legati a peculiarità territoriali, essendo destinato nello specifico alla sede dell'Istituto Tecnico Agrario "Zanelli", alla sede dell'indirizzo alberghiero ricettivo dell'Istituto Professionale Agrario "Motti", oltre a contenere attrezzature, laboratori ed un'azienda agraria per l'attività didattica "sul campo";
- al fine di ottimizzare la gestione didattica delle discipline legate all'agricoltura, si sono attivate sinergie con il modo economico al fine di valorizzare filiere produttive locali, e nello specifico pertanto all'interno dello stesso polo scolastico sono presenti fabbricati locati alla Società Cooperativa Agricola Consorzio Vacche Rosse;
- il contratto di locazione con la Società Cooperativa Agricola Consorzio Vacche Rosse scade il 31.12.2030, la porzione di immobile di Via Fratelli Rosselli (RE) 41 data in locazione è censita al Catasto Terreni al Foglio 150 mappale 14/7 parte, al Catasto Fabbricati al Foglio 150, mappali 13, 14/1 parte, 14/3, 14/6;
- nel corso di verifiche effettuate finalizzate alla prosecuzione dei rapporti con il Consorzio sopra citato e nell'ambito dell'attività di gestione patrimoniale degli immobili, sono emerse alcune situazioni di non conformità tra lo stato di fatto e lo stato legittimato, che risultano da sanare e in particolare:
 - ✓ il fabbricato ad uso "**laboratori**" censito al foglio 150 sul mappale 14/7 del Catasto Terreni, è posto a nord/ovest del mappale stesso, ha una superficie di circa mq 103 e deve essere completamente regolarizzato;
 - ✓ la porzione di fabbricato denominato "**appartamento casaro**", censito al foglio 150, mappale 14, sub 3, presenta variazioni minime come la chiusura e la apertura di finestre in muratura di tamponamento esterno e pertanto lo stato legittimato non coincide con lo stato di fatto;
 - ✓ la porzione di fabbricato denominato "**locale preparazione mangini**", censito al foglio 150 mappale 14, sub 1 parte, presenta variazioni minime come la chiusura e la apertura di finestre e porte in murature e la realizzazione di parete interna e pertanto lo stato legittimato non coincide con lo stato di fatto;
 - ✓ il fabbricato denominato "porcilaia", censito al foglio foglio 150, mappale 13, è conforme e lo stato di fatto coincide con lo stato legittimato anche se non è

presente l'agibilità;

- ✓ la porzione di fabbricato denominato "caseificio e pertinenze", censito al foglio 150 mappale 14, sub 6, è conforme e lo stato di fatto coincide con lo stato legittimato;

Rilevato altresì che:

- si rende necessario provvedere alla regolarizzazione tramite approvazione del progetto del fabbricato ad uso "laboratorio" ed alla regolarizzazione di piccole difformità, non sostanziali, sulla "parte rimanente dei fabbricati" dati in locazione;
- i fabbricati non sono soggetti alla verifica dell'interesse culturale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ex art. 12, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e paesaggistici), in quanto gli stessi sono stati edificati da non più di 70 anni;
- da verifiche interne, è emerso che per quanto riguarda il fabbricato ad uso "**laboratori**" era presente una autorizzazione temporanea la quale, ad oggi, è scaduta e non è più rinnovabile in quanto il procedimento che riguardava tale autorizzazione si è concluso;
- si rende necessario, per le porzioni di fabbricato denominate "**appartamento casaro**" e "**locale preparazione mangimi**", parzialmente non conformi, e per il fabbricato ad uso "**laboratori**", completamente da regolarizzare, individuare le modalità tecnico/amministrative finalizzate a risolvere le problematiche sopra evidenziate in modo da ottenere l'obiettivo di regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio;
- si è individuato un percorso per l'approvazione del progetto del fabbricato ad uso "**laboratori**" come opera pubblica ai sensi della Legge Regionale n°15/2013 e s.m.i. secondo gli elaborati di progetto, agli atti del servizio;
- per tale fabbricato è stata depositata, a firma dell'ing. Lorenzo Serri, la valutazione tecnica inerente il prefabbricato indicante che il manufatto è adeguato alle norme sismiche vigenti (deposito effettuato con prot.2017/53182 del 30/05/2017 presso il Comune di Reggio Emilia).
- le variazioni strutturali dell'**appartamento del casaro** e del **locale preparazione mangimi** sono antecedenti al 25/10/2005 e pertanto non sono soggette alle procedure previste dalle norme successive ai fini sismici;

Visti:

- gli elaborati, agli atti del servizio, che fanno riferimento al fabbricato ad uso **laboratori**:
 - ✓ Stato di progetto;
 - ✓ Certificazioni impianti;
- gli elaborati, agli atti del servizio, che fanno riferimento al fabbricato denominato **appartamento casaro**:
 - ✓ Stato legittimato;

- ✓ Planimetria demolizioni e ricostruzioni;
- ✓ Stato di progetto;
- ✓ Certificazioni impianti;
- gli elaborati, agli atti del servizio, che fanno riferimento al fabbricato denominato **porcilaia**:
 - ✓ Licenza edilizia, collaudo amministrativo, richiesta agibilità;
 - ✓ Mappa con individuazione delle aree di parcheggio (il fabbricato a servizio delle scuole), art.1.6.1 del RUE (Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), art. 3.1.5 del RUE (Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali P1 del RUE - parcheggi in misura di 40 mq ogni 100 mq di Su);

Considerato che la Responsabile dell'U.O. Logistica e manutenzione patrimonio propone di approvare il progetto relativo fabbricato ad uso **laboratorio** e di regolarizzare i fabbricati denominati **appartamento casaro**, **porcilaia** e **locale preparazione mangimi** locati alla Società Cooperativa Agricola Consorzio Vacche Rosse, secondo le risultanze degli elaborati sopracitati, compresi all'interno del Polo Scolastico Provinciale di via F.lli Rosselli;

Accertata, ai sensi dell'articolo 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità amministrativa del presente;

D E T E R M I N A

- di approvare, ai sensi della L.R. n. 15/2015 e s.m.i., il progetto relativo al fabbricato denominato "**laboratori**", di circa mq 103, localizzato sulla parte nord ovest del mappale 14/7, foglio 150 del Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia, secondo le risultanze degli elaborati sopracitati, agli atti del Servizio;
- di approvare, ai sensi della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., altre minime difformità nei fabbricati denominati:
 - ✓ **appartamento casaro**, censito al foglio 150, mappale 14, sub 3;
 - ✓ **locale preparazione mangimi**, censito al foglio 150, mappale 14, sub 1 parte;
 - ✓ **porcilaia**, censito al foglio 150, mappale 13;

secondo le risultanze degli elaborati sopracitati, agli atti del Servizio;

- di dare altresì atto che a seguito dell'approvazione di cui sopra si provvederà coerentemente ad apportare le conseguenti variazioni catastali che saranno oggetto di ulteriore atto.

Reggio Emilia, lì 03/08/2017

IL DIRIGENTE DEL
Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile,
Patrimonio ed Edilizia
F.to BUSSEI VALERIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n del

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma