

Settore: CI
Proponente: 89.A
Proposta: 2016/598

del 14/09/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1286

del 14/09/2016

**COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
POLITICHE PER L'ECONOMIA SOLIDALE, HOUSING
SOCIALE E INTERCULTURA**

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA COOPERATIVA EDILIZIA S. MARTINO PER INTERVENTI DI RIPRISTINO SU ALLOGGI IN LOCAZIONE NEI CENTRI STORICI COLPITI DAGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Visti:

- il D.L. n. 74/2012, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/2012 “Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012”;
- l'Ordinanza n. 119 dell'11 ottobre 2013 - “Disposizioni relative agli interventi da effettuare su edifici di proprietari diversi, residenziali, produttivi e pubblico-privati. Approvazione clausole obbligatorie contratti. Integrazioni ordinanze nn. 29, 51, 86/2012 e smi e 24/2013. Altre disposizioni relative ai contributi per la ricostruzione pubblica e privata”, emessa dal Presidente della Regione Emilia Romagna, in qualità di Commissario delegato ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.L. n. 74/2012, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/2012;
- l'Ordinanza n. 32 del 28 aprile 2014 - “Criteri e modalità di determinazione, erogazione dei contributi da assegnare in attuazione dell' art. 9 ordinanza n. 119/2013 e dell'art.1, comma 371, lett. c) della Legge 147/2013 e approvazione schema di convenzione tipo”, emessa dal Presidente della Regione Emilia Romagna, in qualità di Commissario delegato ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.L. n. 74/2012, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/2012.

Considerato che:

- gli allegati A e B, parti integranti della già citata Ordinanza n. 32/2014, dettano disposizioni in attuazione degli interventi previsti dall'art. 9 dell'Ordinanza n. 119/2013, ivi compresa la necessità di sottoscrivere specifica convenzione con il Comune di competenza;
- con delibera consiliare n. 7827/90 del 26.04.2004 è stato approvato lo schema tipo della convenzione per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq di cui all'art. 47.11 delle N.T.A. del vigente P.R.G., successivamente modificato con delibere consiliari n. 6816/93 del 29.04.2005 e n. 7356/100 del 20.04.2009;
- per accrescere la sostenibilità ambientale e sociale degli interventi nelle aree di trasformazione, il Consiglio Comunale ha adottato con delibera n. 24906/288 del 20.12.2006 e, successivamente, definitivamente approvato con delibera n. 20385/260 del 05.11.2007, la variante normativa al P.R.G. 2001 connessa al P.P.A. 2006-2010, modificando l'art. 47.11 delle N.T.A. del P.R.G. nel seguente testo:

„ Alle Aree di Trasformazione di cui agli articoli 48 e 49 è attribuito un indice, aggiuntivo rispetto a quello previsto dai medesimi articoli 48 e 49, pari a 0,05 mq/mq, da destinarsi esclusivamente alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione a condizioni determinate convenzionalmente con l'Amministrazione Comunale. La realizzazione della edificazione resa possibile dal predetto indice aggiuntivo sarà in ogni caso obbligatoria in sede di pianificazione attuativa delle Aree di Trasformazione e ad essa potrà darsi attuazione, in via alternativa, o mediante realizzazione diretta da parte del soggetto

attuatore ovvero mediante cessione gratuita alla Amministrazione Comunale della relativa capacità edificatoria e delle aree interne al comparto necessarie per la sua attuazione. In tal caso è fatta salva la facoltà per l'Amministrazione di destinare quota parte del predetto indice aggiuntivo alla realizzazione di edilizia convenzionata da cedere in proprietà.”;

- la convenzione sopra indicata prevede che: *“la realizzazione degli interventi previsti nel progetto di piano convenzionato, in riferimento alla quota aggiuntiva di 0,05 mq/mq di residenza da destinare all’edilizia residenziale per l’affitto di cui all’art. 47.11. delle N.T.A. del vigente P.R.G., è subordinata alla stipula di un apposito e successivo atto, i cui criteri e contenuti sono definiti dall’Amministrazione Comunale”,* ovvero presupposti in vigore al momento della stipula della presente convenzione;
- ai sensi della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”, modificata successivamente dalle Leggi Regionali n. 37/2002 e n. 6/2009, il Consiglio Comunale ha adottato con delibera n. 5835/87 del 06.04.2009 e, successivamente, definitivamente approvato con delibera n. 5167/70 del 05.04.2011, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- il Consiglio Comunale ha altresì adottato con delibera n. 5840/92 del 16.04.2009 e, successivamente, definitivamente approvato con delibera n. 5167/70 del 05.04.2011, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.);
- la normativa del P.S.C. e del R.U.E, coerentemente con la L. R. 20/2000, si è conformata alle più recenti pratiche urbanistiche, considerando l’Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) come dotazione da assicurare in ogni nuovo insediamento all’interno del sistema dei servizi pubblici, al pari degli standard classici;
- l’obiettivo E.R.S. da raggiungere con la programmazione del P.S.C. è quello di destinare all’edilizia sociale il 20% dell’intera nuova produzione di abitazioni nelle aree di trasformazione, target attualmente proposto a livello regionale, attraverso la cessione dell’area oppure la realizzazione e gestione privata dell’edilizia sociale;
- la definizione di E.R.S. comprende diverse tipologie di convenzionamento edilizio finalizzate alla contrazione del disagio abitativo: edilizia residenziale popolare, edilizia per l’affitto con vincolo a medio termine a canone concordato, calmierato o sociale, locazione temporanea con patto di futura vendita ed edilizia convenzionata per la vendita;
- le N.T.A. del R.U.E., all’art. 4.2.3, comma 5, regolano i diritti dei piani particolareggiati approvati in regime facoltativo, dando loro la possibilità di adeguarsi al nuovo regime regionale, che individua l’Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) quale risposta ai bisogni di alloggi in affitto e vendita convenzionata. In particolare si prevede:

„ Qualora fossero stati previsti nei P.U.A. lotti per la realizzazione facoltativa di alloggi derivanti dall’indice aggiuntivo 0,05 mq/mq, da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione (disciplinati dal P.R.G. 2001 e P.P.A. 2001-2005), e non siano stati attuati alla data di approvazione del R.U.E., tali lotti restano attuabili nei termini stabiliti dalla convenzione, ancorché scaduta; in alternativa è possibile concordare fra Comune e Soggetti Attuatori una nuova e diversa convenzione per la trasformazione e l’attuazione di tale quota in E.R.S. “.

- con deliberazione consiliare n. 19419/175 del 22 ottobre 2012 sono stati approvati gli schemi-tipo delle convenzioni, che prevedono l'attuazione dell'indice aggiuntivo secondo due nuove modalità attuative:
- allegato A: prevede il 70% degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza destinato alla vendita convenzionata e il 30 % degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza destinato alla locazione a termine a canone concertato per la durata di 10 anni;
- allegato B: prevede l'85% degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza destinato alla vendita convenzionata e il 15% degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza da cedere all'Amministrazione Comunale e destinati alla locazione permanente.

Viste:

- la Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A., ex art. 13, comma 1, lett. d), della L.R. n. 15/2013 presentata dalla Cooperativa Edilizia S. Martino s.c.r.l. ex art. 13, comma 1, lett. d), della L.R. n. 15/2013, per la realizzazione di n. 10 alloggi in Via A. Tassoni 112 – Villa Canali, acquisita in atti al n. 50523/2015 di P.G.;
- le disposizioni dettate alla Cooperativa stessa da parte del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con nota n. 36529/2016 di P.G., tra cui la presentazione della prescritta convenzione con il Comune di Reggio Emilia, da sottoscrivere prima dell'inizio lavori.

Ritenuto pertanto, di approvare lo schema di convenzione e i relativi allegati, parte integrante e sostanziale del presente atto (all. A), per la realizzazione di n. 10 alloggi da destinare all'affitto convenzionato a termine (15 anni), redatto secondo le modalità e i criteri contenuti nello schema-tipo, di cui all'Ordinanza regionale n. 32/2014 e nello schema-tipo, approvato con deliberazione consiliare n. 90/2004 e s.m.i..

Precisato che il presente atto non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;

Richiamato l'atto P.G. n. 21319 del 19.05.2015, con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, ai sensi degli artt. 50, comma 10, 107 e 109, del D. Lgs. n. 267/2000, ha attribuito ad interim incarico dirigenziale della responsabilità di direzione della struttura di Policy per l'economia solidale, l'housing sociale e l'incultura all'arch. Massimo Magnani.

Visti:

- il D.Lgs 18.08.2000 n.267, "Testo unico sull'ordinamento degli enti locali";
- il vigente Statuto Comunale.

DETERMINA

1. di approvare lo schema di convenzione e i relativi allegati, parte integrante e sostanziale del presente atto (all. A), per la realizzazione di alloggi da destinare all'affitto convenzionato a termine (15 anni), redatto secondo le modalità e i criteri contenuti nello schema-tipo, di cui all'Ordinanza regionale n. 32/2014 e nello schema-tipo, approvato con deliberazione consiliare n. 90/2004 e s.m.i., che sarà sottoscritta tra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della Cooperativa Edilizia S. Martino s.c.r.l., con sede in Reggio Emilia - Largo Marco Gerra, 1, per la realizzazione di n. 10 alloggi da destinare all'affitto convenzionato a termine (15 anni);
2. di dare atto che, in sede di stipula della presente convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, potranno essere inserite nell'atto tutte le eventuali indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire al meglio e in ogni aspetto il negozio stesso, con facoltà di provvedere altresì, al fine di addivenire ad una più completa ed esatta indicazione delle aree, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, nella individuazione e denominazione della controparte, nonché a includere clausole d'uso o di rito.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

arch. Massimo Magnani

MAGNANI MASS
2016.09.19 15:10:32

CN=MAGNANI MASSIMO
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO N
2.5.4.5=IT:MGNMSM67L05

RSA/1024 bits

