

**OGGETTO: APPROVAZIONE DI VARIANTE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE RUE RELATIVAMENTE AL CAPO 4.1 - CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI ALLA CITTA' STORICA . -NOTA SU RIFLESSI PATRIMONIALI**

**Premesso che:**

- la Regione Emilia Romagna ha approvato in data 30 luglio 2013 la Legge Regionale n. 15 avente per oggetto *“Semplificazione della disciplina edilizia”*, entrata in vigore il 28 settembre u.s, modificata con la L.R. 20 dicembre 2013 n. 28, fornendo successivamente indicazioni applicative conseguenti all'entrata in vigore del Decreto Legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla Legge n. 164 del 5/11/2014, riguardante *“Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza ed il dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive”* che ha apportato importanti modifiche al D.P.R 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e alla Legge n. 241/1990;

- a fronte delle modifiche introdotte dalla Legge n. 164 del 5/11/2014, e delle indicazioni applicative della Regione Emilia Romagna fornite con le circolari PG.n. 2014/442803 del 21/11/2014 e 2014/495744 del 17/12/2014 con particolare riferimento alla parte II *disposizioni della L.R. n. 15 del 2013 e della L.R. n. 23 del 2004 modificate e integrate dal decreto legge n. 133 del 2014 (convertito con modificazioni dalla l. n. 164 del 2014)* sono state modificate e ampliate le definizioni di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia di cui all'allegato dell'art. 9 comma 1 della L.R 15/2013 e di conseguenza sono stati ampliati i casi di non onerosità del contributo di costruzione di cui all'art. 32 della Legge Regionale n.15/2013.

(A titolo esemplificativo sono diventati non onerosi i casi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere se non comportano aumento del carico urbanistico o modifiche alla volumetria complessiva degli edifici, ovvero trasformazioni di sa in su senza aumento della superficie calpestabile).

**Premesso inoltre che:**

- con deliberazione del Consiglio Comunale PG.n. 85 del 04/05/2015 è stata approvata la seconda variante normativa al RUE finalizzata principalmente a favorire i processi di rigenerazione urbana, attraverso la semplificazione normativa e la previsione di idonea disciplina attuativa nel RUE, per la riqualificazione di tessuti esistenti con modalità tali da garantire un adeguato governo delle trasformazioni. E nello specifico sono state introdotte modalità attuative semplificate per interventi di ristrutturazione e recupero in ambiti di riqualificazione come Santa Croce, Zona Stazione e nell'area produttiva di Mancasale.

- L'Amministrazione Comunale ha approvato a partire dal 2010 una serie di misure straordinarie e temporanee, rivolte ai cittadini e alle forze economiche in ambito edilizio per agevolare gli interventi edilizi sul territorio comunale.

**Rilevato infatti che:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale PG.n. 4493/19 del 10/02/2014 avente ad oggetto: “ *interventi per il territorio e la semplificazione in campo edilizio ed agevolazioni per le imprese - modifiche al regolamento comunale per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche* ” era stata prevista la diminuzione del valore da corrispondere a titolo di monetizzazione dei parcheggi di uso pubblico richiesto per gli interventi edilizi nel territorio rurale, nel centro storico, e nell'ambito di riqualificazione AR 9-zona Stazione;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D.n.195 del 26/10/2015 si è dato seguito all'indirizzo intrapreso con la delibera di cui sopra e sono state approvate specifiche misure per incentivare il processo di rigenerazione urbana e agevolare interventi di recupero e ristrutturazione della città esistente, fino al 31.12.2018. Tra queste , oltre la riduzioni agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si è estesa la riduzione della monetizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico (P2) anche all'ambito di riqualificazione AR 10 Santa Croce.

**Tenuto conto :**

- che il costo di monetizzazione dei parcheggi richiesto in riferimento alle casistiche individuate dalla deliberazione di Consiglio Comunale PG.n. 10428/71 del 24.5.2002, è composto da due voci : il costo dell'area e la realizzazione del parcheggio.

Per gli ambiti individuati con le sopracitate deliberazioni , l'area simbolicamente è stata valutata 1 euro da sommare al costo di costruzione delle opere necessarie alla realizzazione dei parcheggi ammontante per l'anno 2016, a euro 111/mq, come risulta da comunicazione del Servizio Servizi di Ingegneria Prot. n. per un totale complessivo di euro 112 al mq.

**Inoltre, per incentivare la rigenerazione della città esistente nel suo complesso, sono già in vigore per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) e manutenzione straordinaria onerosa nei rimanenti ambiti del territorio urbanizzato i seguenti valori parametrici di monetizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico:**

<b>Territorio rurale Centro Storico Ambito AR 9 Ambito AR 10</b>	Costo area euro 1,00 Costo realizzazione opere euro 110,00	Totale euro 111,00
<b>Territorio comunale</b>	Costo area euro 50 Costo realizzazione opere euro 110,00	Totale euro 160,00

#### Dato atto che:

- con la variante al RUE di cui si propone l'approvazione in Consiglio Comunale, a seguito di adozione da parte del Consiglio avvenuta con deliberazione n. 144/2016, finalizzata alla rigenerazione di alcuni ambiti del territorio comunale, tra cui l'ambito *Acs1: il centro storico di Reggio corrispondente alla parte di territorio comunale compreso dal perimetro delimitato dai viali Timavo, dei Mille, Piave e Isonzo* e ad agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla riqualificazione, alla rigenerazione degli edifici storici esistenti, nonché al consolidamento della rete preesistente delle dotazioni territoriali, SI PROPONE DI non richiedere la realizzare dotazioni di parcheggi pubblici (P2), di cui all'art.3.1.6 delle NA del RUE nei soli seguenti casi: interventi di natura conservativa (MS, RRC, RS) ristrutturazione edilizia e cambio d'uso per usi a1, b1, b2 e b5.

La variante prevede inoltre, per incentivare la rigenerazione e il recupero degli immobili in centro storico, alcune agevolazioni sugli interventi di RE o MS onerosa, ovvero:

- la possibilità del recupero di volumi e superfici legittimate in Sa o Su, che non siano individuate come superfetazioni da demolire nell'elaborato R3.1, con titolo abilitativo non oneroso se correlata in particolare al recupero/riqualificazione delle facciate prospicienti gli spazi pubblici;
- analogamente a quanto evidenziato al punto precedente, viene esplicitata la possibilità, nel caso di interventi di recupero della facciata dell'intera unità fabbricativa, ovvero di una parte di essa compiutamente identificabile, la conversione di Sa in Su di progetto o il recupero della Su correlata agli interventi proposti, con titolo abilitativo non oneroso, anche attraverso interventi di recupero dei sottotetti, secondo le caratteristiche prescritte dalla L.R.11/98 e s.m.e i.

Stante quanto sopra, e analizzato il trend storico degli incassi delle monetizzazione dei parcheggi pubblici prima e dopo l'applicazione delle misure anticrisi, valutato anche alla luce della riduzione complessiva delle pratiche edilizie, si evidenzia come a fronte di un calo del valore unitario di monetizzazione non vi sia una conseguente significativa riduzione del valore complessivo, a testimonianza di un aumento del numero di interventi edilizi. Si ritiene pertanto che tale dinamica possa essere confermata anche a seguito dell'applicazione dei nuovi incentivi per interventi di ristrutturazione edilizia del centro storico.

Per quanto riguarda la possibilità di trasformazione non onerosa di Sa in Su in caso di riqualificazione delle facciate, si ritiene che tale misura potrà compensare eventuali finanziamenti pubblici sul recupero delle facciate, azione inserite tra le priorità del Piano Strategico del centro storico, di recente approvazione.

Si ritiene dunque che la presente variante, *non alteri gli equilibri del Bilancio di Previsione 2016-2018* in quanto la modifica proposta di possibile eliminazione delle dotazioni pubbliche (parcheggi pubblici di tipo P2), solo per alcune tipologie di usi senza procedersi alla loro monetizzazione come previsto dalle delibere CC10428/71 del 24.5.2002 e con le riduzioni di cui alla deliberazione consiliare I.D.n.195 del 26/10/2015 (con scadenza al 31.12.2018), sia comunque *compensata con la previsione di maggiori introiti derivanti dal prevedibile aumento dei titoli edilizi volti alla ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli edifici e dal gettito prodotto dal relativo contributo di costruzione*.



Area Competitività e Innovazione sociale

Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana  
Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia

Tenendo presente che il trend delle ristrutturazioni edilizie nel centro storico è passato dall'11 % degli interventi su tutto il territorio comunale nel 2015, al 13% nel 2016, evidenziando un fenomeno in aumento di interventi di rigenerazione nella città storica.

Si fa presente inoltre che le disposizioni di cui alla presente variante riguardante la mancata richiesta della monetizzazione dei P2, si applicherà ai titoli abilitativi presentati dopo la sua entrata in vigore, cioè a seguito dell'approvazione della variante e pubblicazione sul BURER ai sensi di legge.

La variante inserisce un ulteriore incentivo alla rigenerazione della città storica, esentando dal pagamento della COSAP i cantieri per opere di natura conservativa (MS, RRC, RS) ristrutturazione edilizia per i primi due mesi del cantiere per gli insediamenti ACS1.

Anche in questo caso, essendo di lieve entità la natura dell'agevolazione adottata dalla variante in oggetto, si ritiene dunque che la suddetta *non alteri gli equilibri del Bilancio di Previsione 2017-2019 in quanto compensata con la previsione di maggiori introiti derivanti dal prevedibile aumento dei titoli edilizi volti alla ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli edifici e dal gettito prodotto dal relativo contributo di costruzione*.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA**  
Arch. Elisa Iori