

Proponente: 89.A
Proposta: 2017/724

del 03/10/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1321

del 03/10/2017

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

Dirigente: CORRADINI D.ssa Germana

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' MORINI OMERO S.R.L., PER LA TRASFORMAZIONE IN E.R.S. DI N. 1 ALLOGGIO, IN ATTUAZIONE DEL COMBINATO DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 47.11 DEL P.R.G. 2001 E ALL'ART. 4.2.2 - COMMA 4 DELLE N.T.A. DEL VIGENTE R.U.E., NELL'AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "Ta - 53", IN VIA ROBECCHI BRICCHETTI, 28 – LOC. SAN BARTOLOMEO

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione 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.”;*
- l'art. 10 bis della 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 attuali N.T.A. del R.U.E., all'art. 4.2.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati, 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 PUA 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 PRG 2001 e PPA 2001-2005), e non siano stati attuati alla data di approvazione del RUE (05/04/2011), 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 ERS.(comma 2).*
 - *Per tutti i PUA e PPC approvati secondo le disposizioni del PRG 2001, anche dopo la data di scadenza della convenzione, restano confermate le presenze minime funzionali del PUA approvato; è ammessa solo la trasformazione in ERS di una quota di terziario al massimo pari al 10% della capacità insediativa complessiva del PUA secondo le modalità di cui al precedente comma 2. (comma 4).*
1. 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.

Considerato che:

- in data 23 agosto 2017, la ditta MORINI OMERO S.R.L. ha presentato SCIA – Segnalazione di Inizio Attività (SCIA L.R. 15/2013 – Manutenzione straordinaria e opere interne art. 13, comma 1, lett. A) – Fusione di due uffici e cambio d'uso con opere con inizio lavori differito – Via L. Robecchi Bricchetti, n. 28), acquisita in atti dal Servizio Sportello Attività produttive e Edilizia del Comune di Reggio Emilia al n. di Prot. 2017/84610;

- in data 23 agosto 2017, con e-mail acquisita in atti al Servizio Politiche per l'economia solidale, l'housing sociale e l'intercultura al n. 2017/36 di Prot., il Soggetto Attuatore ha presentato domanda di convenzionamento, secondo quanto disposto dall'allegato "A" - Parte I alla deliberazione C.C. n. 175/2012 per gli immobili sopra indicati, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Fg. 202, Mapp. 542, Sub. 16,18,6 e 10 e così destinati: "Trasformazione di due uffici in unico alloggio ERS per la vendita a soggetti aventi i requisiti e con valore di vendita concordato";
- nel loro complesso le unità immobiliari, oggetto della presente convenzione, presentano una superficie utile (SU) di mq. 86,94 e una superficie non residenziale (SNR) di mq. 37,56, per una superficie complessiva pari a mq. 109,48.;
- in data 14/09/2017, l'arch. Riccardo Nizzoli, tecnico di fiducia del Soggetto Attuatore, ha presentato l'allegato "A" - Determinazione del canone di locazione e del prezzo di vendita convenzionati, parte integrante e sostanziale del testo di convenzione, approvata con delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 7536 del 20.04.2009, per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq di cui all'art. 47.11 della NTA del vigente PRG;
- in data 13/09/2017, con nota acquisita in atti al Servizio Gestione del Patrimonio immobiliare, l'arch. Riccardo Nizzoli, tecnico di fiducia del Soggetto Attuatore, ha presentato richiesta di verifica della congruità del prezzo di vendita dell'alloggio rispetto ai parametri di cui all'art. 5, comma 5, dello schema di convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 175/2012;
- in data 18/09/2017 il Servizio Gestione del Patrimonio immobiliare ha presentato la verifica di congruità del prezzo di vendita, esprimendo parere positivo;
- in data 19/09/2017, l'arch. Agnese Barbieri, tecnico incaricato del Servizio Politiche per l'economia solidale, l'housing sociale e l'intercultura, ha espresso parere positivo in merito alla rispondenza dei dati di cui alla tabella-allegato A, aggiornata a seguito delle modifiche apportate.

Ritenuto pertanto opportuno approvare lo schema di convenzione allegato al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante e sostanziale, per consentire la trasformazione e la destinazione in E.R.S. dell'unità immobiliare in oggetto e regolamentarne la cessione e la locazione secondo le modalità e i criteri contenuti dello schema tipo approvato con deliberazione consiliare n. 19419/175 del 22 ottobre 2012 - allegato A.

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

Richiamato l'atto P.G. n. 65568 del 29 giugno 2017, 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, nonché dell'art. 13 – Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ha conferito alla dott.ssa Germana Corradini l'incarico di Dirigente *ad interim* della struttura di Policy per l'Economia solidale, l'Housing sociale e l'Intercultura, con decorrenza dal 1° luglio 2017 e fino alla scadenza del proprio mandato, salvo revoca anticipata, ai sensi del già citato art. 13.

Visti:

- ☐ il D.Lgs 18.08.2000 n.267, "Testo unico sull'ordinamento degli enti locali";
- ☐ il vigente Statuto Comunale;
- ☐ le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale;
- ☐ la Legge n. 431/1998, "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo";
- ☐ il D.P.R. 380/2001, "Testo Unico per l'edilizia";
- ☐ la Legge Regionale n. 24/2001, "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo";
- ☐ la Legge Regionale n. 31/2002, "Disciplina generale dell'edilizia".

DETERMINA

1. di approvare lo schema di convenzione allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (all. A), che sarà sottoscritto tra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia, dott.ssa Germana Corradini e il signor Morini Angelo, nato a Correggio (RE) il 30 aprile 1970, che interviene al presente atto quale Amministratore Unico e legale rappresentante della ditta "MORINI OMERO S.R.L.", con sede in Correggio (RE), in via Fosdondo, n. 48/E, per la trasformazione e la destinazione in E.R.S. - Edilizia Residenziale Sociale di due uffici, con fusione e cambio d'uso, in attuazione del combinato disposto di cui all'art. 47.11 del P.R.G. 2001 e all'art. 4.2.2 delle N.T.A. del vigente R.U.E., nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ta - 53", in via Robecchi Bricchetti, 28 – loc. San Bartolomeo;
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.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
dott.ssa Germana Corradini

GERMANA COR
2017.10.03 17:43:38

CN=GERMANA CORRADINI
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO EMILIA
2.5.4.5=IT:CRRGMN73D58

RSA/1024 bits

