

Proponente: 89.A
Proposta: 2018/343
del 05/04/2018



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 563
del 13/04/2018

**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, LA SOCIETA' "BONACINI COSTRUZIONI SRL" E LA SOCIETA' "COSTRUZIONI RIVA BONACINI S.R.L." PER LA TRASFORMAZIONE E ATTUAZIONE IN E.R.S. DI CUI ALL'ART. 50.04 DEL PRG 1999 COME PREVISTO ALL'ART. 4.2.2. DELLE NTA DEL RUE PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA – P.U.A. Ta-49 – LOTTO 8 – REGGIO EMILIA (RE)

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 47 "Criteri generali d'intervento per le Aree di trasformazione" del Prg' 99, all'art.47.04.01: "Una quota massima del 10% del mix funzionale potrà, in alternativa alle presenze minime funzionali di cui all'art. 47.04, essere destinata alla realizzazione di edilizia per l'affitto da convenzionarne la gestione con l'Amministrazione Comunale.", con riferimento alla presenza del 10% riservata alle funzioni terziarie di cui all'art.47.04, come anche previsto all'art. 50 - "Aree di Trasformazione ambientale (Ta)", comma 50.04;
- la possibilità di trasformare in E.R.S.- Edilizia Residenziale Sociale il mix funzionale è confermata dal RUE (seconda variante al RUE approvata nel 2015 e s.m.i.) all'art. 4.2.2. "Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati - commi 4 e 2" con la nota 24 a pie' di pagina, ovvero:
 - *"comma 4: Per tutti i PUA e PPC approvati secondo le disposizioni del PRG2001, 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 2: 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, ancorchè 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 Nota 24."*;
 - *Nota 24: " Secondo le modalità stabilite con Delibera di Consiglio n. 175 del 22/10/2012"*;
- il Piano P.U.A. Ta-49 prevede il 10% del mix funzionale destinato a funzioni terziarie, ovvero su un totale complessivo di 3.730 mq di superficie utile, la quantità di 373 mq. è destinata a funzioni terziarie da trasformare ai sensi dell'Art. 4.2.2. dal RUE (seconda variante al RUE approvata nel 2015 e s.m.i.) di cui sopra;
- i Soggetti Attuatori, "BONACINI COSTRUZIONI S.R.L." e "COSTRUZIONI RIVA BONACINI S.R.L.", intendono trasformare l'intera quota del 10%, pari a 373 mq. di superficie utile, da funzioni terziarie a ERS da convenzionare con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità stabilite con deliberazione di Consiglio comunale n. 175 del 22/10/2012 e ai sensi dell'art. 4.2.2. del RUE – commi 4 e 2;
- l'intervento immobiliare da realizzare mediante l'utilizzo delle superfici utili urbanistiche è ubicato all'interno del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al comparto "Ta-49", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale PG/n. 2686/37 del 16/02/2009 e del progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto Ta-49, approvato con Permesso di Costruire P.G. n. 19315/2010 del 20/06/2011;
- per accrescere la sostenibilità ambientale e sociale degli interventi nelle aree di trasformazione, il Consiglio Comunale ha adottato con deliberazione n. 24906/288 del 20/12/2006 e, successivamente, definitivamente approvato con deliberazione C.C. 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.”;

- all'art. 3 della convenzione sopra indicata è previsto 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 deliberazione PG./n. 5835/87 del 06/04/2009 e, successivamente, definitivamente approvato con deliberazione C.C. PG./n. 5167/70 del 05/04/2011, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- il Consiglio Comunale ha altresì adottato con deliberazione PG/n. 5840/92 del 16/04/2009 e, successivamente, definitivamente approvato con deliberazione PG/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 C.C. PG/n. 19419/175 del 22/10/2012 sono stati approvati gli schemi-tipo delle convenzioni, che prevedono l'attuazione dell'indice aggiuntivo secondo due nuove modalità attuative:
 - x 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.

Premesso inoltre che:

- in data 26/10/2017, con istanza acquisita in atti al n. 111979/2017 di P.G., la Società "BONACINI COSTRUZIONI S.R.L.", ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 15/2013, ha chiesto al Comune di Reggio Emilia il rilascio del Permesso di Costruire (P.d.C.) relativo al complesso edilizio a uso residenziale, sito in Via Svevo, sull'area censita al N.C.E.U. al fg. 212, particelle 815 e 831, come da estratto di mappa e planimetria di progetto;
- la richiesta di permesso di costruire è stata redatta nel rispetto di quanto previsto dall'art. 18-della L.R. n. 15/2013 e delle previsioni di cui agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti;
- con proprio nota del 06/10/2017 (allegata alla domanda di rilascio del P.d.C.), il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Reggio Emilia istanza di convenzionamento generale degli interventi residenziali attuabili con le qualità complessive di indice aggiuntivo 0,05 di cui sopra, per la realizzazione della quota dell'indice aggiuntivo secondo le modalità dello schema dell'allegato "A";
- il terreno oggetto di intervento è pervenuto al Soggetto Attuatore in seguito a atto di compravendita del Notaio Zanichelli del 16/10/2009 rep. 104.526 racc. 25.890 registrato a Reggio E. il giorno 11 novembre 2009;
- con successivo atto del 15 febbraio 2018, a ministero dott. Giovanni Aricò, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, la Società "BONACINI COSTRUZIONI SRL" ha venduto alla Società "COSTRUZIONI RIVA BONACINI SRL" un appezzamento di terreno in Reggio Emilia, con accesso dalla via Caduti in missione di pace, di 462 mq. (dotato di una SU pari a 220,50 mq.), riportato al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 212, particelle:
 - x n. 831, semin arbor, Cl. 2, Ha 00.00.80, Rd. Euro 0,70, Ra. Euro 0,74;
 - x n. 1023, seminativo, Cl. 2, Ha 00.03.82, Rd. Euro 2,96, Ra. Euro 3,55;
- l'erigendo complesso edilizio non è ancora stato censito al catasto fabbricati, essendo ancora da realizzarsi, e l'area su cui esso insiste non è stata fatta ancora oggetto di denuncia di cambiamento (tipo mappale);
- con proprio nota del 06/10/2017 (allegata alla domanda di rilascio del P.d.C.), il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Reggio Emilia istanza al fine di esercitare la facoltà, prevista ai punti 2. e 3. della parte dispositiva della già citata deliberazione consiliare n.19419/175 del 22 ottobre 2012 e con le modalità previste nell'allegato "A" al medesimo atto, di monetizzare la quota relativa agli alloggi destinati all'affitto convenzionato secondo i parametri vigenti;

- il complesso edilizio a uso di civile abitazione, che sarà realizzato dal Soggetto Attuatore sull'area censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al fg. 212, particelle 815 e 831, ricadente all'interno del Piano Particolareggiato in oggetto, risulta composto da n. **5** alloggi e n. **5** autorimesse, oltre a posti auto di pertinenza e sviluppato su n. **2** piani fuori terra, compreso il piano terra, per il blocco denominato "B" e su n. **3** piani fuori terra, compreso il piano terra, per il blocco denominato "A";
- nel loro complesso le unità immobiliari, oggetto della presente convenzione, presentano una superficie utile (**SU**) di mq. **361,40** e una superficie non residenziale (**SNR**) di mq.**281,47**, per una superficie complessiva pari a mq. **530,28**.

Pertanto, al fine di dare conclusione all'istruttoria e procedere al rilascio del Permesso di Costruire, le parti, come sopra indicate, convengono e stipulano quanto segue:

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

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".

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.

DETERMINA

1. di approvare lo schema di convenzione tra il Comune di Reggio Emilia, la Società "BONACINI COSTRUZIONI SRL" e la Società "COSTRUZIONI RIVA BONACINI SRL" per la trasformazione e attuazione in E.R.S., di cui all'art. 50.04 del PRG 1999, come previsto all'art. 4.2.2. delle NTA del RUE per la realizzazione di alloggi da destinare all'edilizia convenzionata – P.U.A. Ta-49 – Lotto 8 – Reggio Emilia (Re), allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (all. A), che sarà sottoscritta tra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia e i signori Vittorio Bonacini, in rappresentanza della Società "BONACINI COSTRUZIONI S.R.L.", e Riva Roberto, in rappresentanza della Società "COSTRUZIONI RIVA BONACINI S.R.L.";
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
Politiche per l'Economia solidale,
l'Housing sociale e l'Intercultura
dott.ssa Germana Corradini