

MODIFICA CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' MASONE 2050 S.R.L. PER LA TRASFORMAZIONE E LA DESTINAZIONE IN E.R.S. - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE DI N. 6 ALLOGGI, 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 "Ti 3-29", IN VIA SOCRATE, 7 – LOC. MASONE

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____, in Reggio Emilia, sono presenti:

1. **l'ing. David Zilioli**, nato a Reggio Emilia (RE) il 13 febbraio 1970, che interviene al presente atto esclusivamente in qualità di Dirigente del Servizio Mobilità, Housing sociale e Progetti speciali, in forza dell'atto sindacale P.G. n. 55198 del 27 aprile 2018, domiciliato per la carica presso il Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice fiscale n. 00145920351, di seguito indicato come Comune;

e

2. **il geom. Davide Cervi**, nato a Reggio Emilia il 24/12/1966, residente a Reggio Emilia, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale interviene e stipula esclusivamente nella sua veste di Amministratore Unico della Soc. Masone 2050 srl, richiedente il permesso di costruire / proprietario, di seguito indicato come Soggetto Attuatore; il quale interviene e stipula esclusivamente nella sua veste di proprietario, di seguito indicato come Soggetto Attuatore

Premesso che:

1. 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;
2. 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.”;*
3. 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;

4. 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.);
5. 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.);
6. 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;
7. 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;
8. 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;
9. 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.

Considerato che:

1. in data 30 agosto 2006, con atto a ministero del Notaio Guido Corradi, Rep. n. 88565, Racc. n. 17764, è stata stipulata la convenzione urbanistica attuativa del Piano Particolareggiato

d'iniziativa Privata sopra citato tra il Comune di Reggio Emilia, la Soc. Masone 2050 s.r.l. e il signor Farioli Enzo, nella quale, tra l'altro, si stabiliva la cessione gratuita a favore del Comune delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interne ed esterne al comparto in oggetto;

2. con determinazione dirigenziale n. 21478 di P.G. del 12 ottobre 2007 è stata approvata la parziale modifica della convenzione n. 88565/2006 sopra indicata per il riassetto di aree per opere urbanizzazione P.P.I.P. Ti 3-29 in via Socini – Loc. Masone;
3. in data 25 ottobre 2007, con atto di cessione a ministero del Notaio Antonino Vacirca, Rep. n. 35541, Racc. n. 19131, è stata parzialmente modificata la convenzione urbanistica attuativa del Piano Particolareggiato d'iniziativa Privata denominato "Ti 3-29";
4. in data 28.03.2008, con istanza acquisita in atti al n. 7446 di P.G., la Soc. Masone 2050 s.r.l., Soggetto Attuatore del Piano Particolareggiato in oggetto, ai sensi degli articoli 30 e 31 della L.R. n. 31/2002, ha chiesto al Comune di Reggio Emilia il permesso di costruire relativo al complesso edilizio a uso residenziale, sito in Via Socrate n° 7, sull'area censita al N.C.E.U. al fg. 221, mapp. 580, sub. ////, come da estratto di mappa e planimetria di progetto;
5. in data 17.03.2016 la Soc. Masone 2050 s.r.l. ha presentato SCIA in variante, ex art. 22, commi 2 e 2 bis DPR 380/2001, relativa all'immobile di via Socrate, 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al fg. 221 – mapp. 580 – sub. 26, 29, 30, 31, 32 (n. 2 immobili non accatastati), per modifica dell'uso da uffici a ERS con lievi modifiche prospettiche e quote interne, per n. 6 appartamenti;
6. con nota del 07 ottobre 2016, acquisita in atti al n. 71382 di P.G., il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Reggio Emilia la domanda di convenzionamento per i 6 alloggi sopra indicati, secondo quanto disposto dall'allegato "A" alla deliberazione C.C. n. 175/2012 e così destinati:
 - × 70% alla vendita convenzionata, relativamente a n. 4 alloggi e n. 4 autorimesse e/o posti auto di pertinenza;
 - × 30 % alla locazione a termine a canone concertato, per la durata di 10 anni, relativamente a n. 2 alloggi e n. 2 autorimesse e/o posti auto di pertinenza;
7. nel loro complesso le unità immobiliari, oggetto della presente convenzione, presentano una superficie utile (SU) di mq. 345,60 e una superficie non residenziale (SNR) di mq. 121,30, per una superficie complessiva pari a mq. 418,38.

Rilevato che:

1. in data 22 novembre 2016, con comunicazione P.S. n. 444/2016, il dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare ha comunicato alla parte interessata i prezzi massimi di vendita;
2. in data 16.12.2016, il tecnico comunale arch. Francesca Saccani - Servizio Politiche per lo Sviluppo Economico e l'Internazionalizzazione - Area competitività ed innovazione sociale - ha espresso parere positivo in merito alla rispondenza dei dati di cui alla tabella-allegato A, aggiornata a seguito delle modifiche apportate;
3. con atto dirigenziale n. R.U.A.D. n. 1835 del 16/12/2016 è stato approvato lo schema di convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e la Soc. Masone 2050 s.r.l.;
4. in data 23.12.2016, con atto a ministero dott. Giuseppe Vino, Notaio in Castelnovo di Sotto, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio nell'Emilia, Repertorio n. 100715, Raccolta n. 8217, registrato a Reggio Emilia il 12.01.2017 al n. 570 – Serie 1T, è stata sottoscritta tra il Comune di Reggio Emilia e la Società "Masone 2050 S.r.l." la Convenzione per la trasformazione e la destinazione in E.R.S. - Edilizia Residenziale Sociale di n. 6 alloggi, 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 "Ti 3-29", in via Socrate, 7 – Loc. Masone.

Dato atto che, nella Convenzione sopra indicata:

1. gli immobili destinati alla vendita convenzionata erano costituiti nel loro insieme da n. 4 alloggi, con le seguenti caratteristiche (i numeri degli alloggi fanno riferimento alla numerazione riportata nella planimetria allegata):
 - × **alloggio 1:** piano 1° - SU mq. 72,70 - SNR mq. 31,10 - Superficie commerciale (DPR 138/98) mq. 76,00 – Consistenza n. 4 vani, garage doppio di mq. 23,90 e zone comuni sub. 2. L'alloggio non è ancora stato accatastato.
 - × **alloggio 3:** piano 1° - SU mq. 52,50 - SNR mq. 29,90 - Superficie commerciale (DPR 138/98) mq. 65,00 - Consistenza n. 3 vani, garage doppio di 23,9 mq. e zone comuni sub. 2;
 - × **alloggio 5:** piano 2° - SU mq. 56,00 - SNR mq. 28,5 - Superficie commerciale (DPR 138/98) mq 66,00 - Consistenza n. 3 vani, garage doppio di 23,8 mq. e zone comuni sub. 2. L'alloggio e il garage non sono ancora stati accatastati.
 - × **alloggio 6:** piano 3° - SU mq. 35,60 - SNR mq. 15,50 - Superficie commerciale (DPR 138/98) mq. 37,00 – Consistenza n. 2 vani, posto auto scoperto di 12 mq e zone comuni sub. 2. Il posto auto non è ancora stato accatastato.
2. gli immobili destinati alla locazione a termine per la durata di 10 anni a canone concordato erano costituiti nel loro insieme da n. 2 alloggi, con le seguenti caratteristiche (i numeri degli alloggi fanno riferimento alla numerazione riportata nella planimetria allegata):
 - × **alloggio 2:** piano 1° - SU mq. 55,80 - SNR mq. 20,70 - Superficie commerciale (DPR 138/98) mq 66,00 – Consistenza n. 3 vani, posto auto scoperto di 12 mq e zone comuni sub. 2. Alloggio e posto auto non sono ancora stati accatastati.
 - × **alloggio 4:** piano 2° - SU mq. 73,00 - SNR mq. 35,10 - Superficie commerciale (DPR 138/98) mq 76,00 - Consistenza n. 4 vani, garage doppio di mq. 23,9 mq (sub.18) e zone comuni sub. 2. L'alloggio non è ancora stato accatastato.

Considerato che:

- con PEC del 20.03.2018, acquisita in atti al n. 2018/0038084 di P.G., la Società “Masone 2050 S.r.l.” ha chiesto la modifica della convenzione già sopra citata per quanto attiene alla Parte I – art. 3, comma 3, e alla Parte II – art. 13, comma 3, della parte dispositiva, prevedendo nuovi abbinamenti tra alloggi e pertinenze, come di seguito indicato e come riportato all'allegato “A” alla presente convenzione:
1. immobili destinati alla vendita convenzionata (70%), costituiti nel loro insieme da n. 4 alloggi, con le seguenti caratteristiche (i numeri degli alloggi fanno riferimento alla numerazione riportata nella planimetria allegata):
 - × **alloggio 1:** piano 1° - Alloggio sub. 33 - SU mq. 72,70 - SNR mq. 31,10 + autorimessa mq. 23,90 - sub. 36;
 - × **alloggio 3:** piano 1° - Alloggio sub. 31 - SU mq. 52,50 - SNR mq. 18,00 + p.a. mq. 12,00 (non accatastato);
 - × **alloggio 4:** piano 2° - Alloggio sub. 30 - SU mq. 73,00 - SNR mq. 35,10 + autorimessa mq. 23,90 – sub. 18;
 - × **alloggio 6:** piano 3° - Alloggio sub. 29 - SU mq. 35,60 - SNR mq. 17,50 + autorimessa mq. 14,00 – sub. 11;
 2. immobili destinati alla locazione a termine a canone concordato per 10 anni (30%), costituiti nel loro insieme da n. 2 alloggi, con le seguenti caratteristiche (i numeri degli alloggi fanno riferimento alla numerazione riportata nella planimetria allegata):
 - × **alloggio 2:** piano 1° - alloggio sub. 34 - SU mq. 55,80 - SNR mq. 20,70 + p.a. mq. 12,00 (non accatastato);

- * **alloggio 5:** piano 2° - alloggio sub. 26 - SU mq. 56,00 - SNR mq. 28,50 + autorimessa mq. 23,90 – sub. 12.

Valutato che, a seguito dell'accettazione della richiesta pervenuta dalla Società "Masone 2050 S.r.l." via PEC del 20.03.2018, acquisita in atti al n. 2018/0038084 di P.G., con atto dirigenziale n. _____ del _____ è stato approvato lo schema di modifica della convenzione precedentemente sottoscritta tra il Comune di Reggio Emilia e la Società stessa.

Pertanto, al fine di dare conclusione all'istruttoria della S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività già precedentemente indicata e al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, le parti, come sopra indicate, convengono e stipulano quanto segue:

Omissis

PARTE I

ART. 3 - OGGETTO

omissis

3. Gli immobili destinati alla vendita convenzionata (70%), costituiti nel loro insieme da n. 4 alloggi, con le seguenti caratteristiche (i numeri degli alloggi fanno riferimento alla numerazione riportata nella planimetria allegata):
 - * **alloggio 1:** piano 1° - Alloggio sub. 33 - SU mq. 72,70 - SNR mq. 31,10 + autorimessa mq. 23,90 - sub. 36;
 - * **alloggio 3:** piano 1° - Alloggio sub. 31 - SU mq. 52,50 - SNR mq. 18,00 + p.a. mq. 12,00 (non accatastato);
 - * **alloggio 4:** piano 2° - Alloggio sub. 30 - SU mq. 73,00 - SNR mq. 35,10 + autorimessa mq. 23,90 – sub. 18;
 - * **alloggio 6:** piano 3° - Alloggio sub. 29 - SU mq. 35,60 - SNR mq. 17,50 + autorimessa mq. 14,00 – sub. 11;

Omissis

PARTE II

ART. 13 - OGGETTO

Omissis

3. Gli immobili destinati alla locazione a termine a canone concordato per 10 anni (30%), costituiti nel loro insieme da n. 2 alloggi, con le seguenti caratteristiche (i numeri degli alloggi fanno riferimento alla numerazione riportata nella planimetria allegata):
4. **alloggio 2:** piano 1° - alloggio sub. 34 - SU mq. 55,80 - SNR mq. 20,70 + p.a. mq. 12,00 (non accatastato);
5. **alloggio 5:** piano 2° - alloggio sub. 26 - SU mq. 56,00 - SNR mq. 28,50 + autorimessa mq. 23,90 – sub. 12.

Omissis

p. il Comune di Reggio Emilia
ing. David Zilioli

p. la Società Masone 2050 S.r.l.
geom. Davide Cervi
