

Proponente: 53.C
Proposta: 2018/104

del 10/05/2018



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 718

del 10/05/2018

MOBILITA', HOUSING SOCIALE E PROGETTI SPECIALI

Dirigente: ZILIOLI Ing. David

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE PARZIALE MODIFICA ALLA 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 DIRIGENTE DEL SERVIZIO

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:
 1. 70% alla vendita convenzionata, relativamente a n. 4 alloggi e n. 4 autorimesse e/o posti auto di pertinenza;
 2. 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 Sacconi - 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 Vito, Notaio in Castelnuovo 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.

Ritenuto pertanto opportuno approvare le modifiche richieste alla convenzione, il cui testo è allegato al presente atto sotto la lettera “A”, quale sua parte integrante e sostanziale, per per la trasformazione e attuazione in E.R.S. della quota di indice aggiuntivo facoltativo 0,05 mq/mq, di cui all'art. 47.11 del P.R.G. 2001, come previsto dall'art. 4.2.2 - comma 4 delle N.T.A. del R.U.E., per la realizzazione di alloggi da destinare all'edilizia convenzionata, in quota parte ad affitto a termine per 10 anni (30%) e in quota parte ad edilizia convenzionata per la vendita (70%), 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;

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. 55198 del 27 aprile 2018, 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 all’ing. David Zilioli l’incarico di Dirigente del Servizio Mobilità, Housing sociale e Progetti speciali, con decorrenza dal 1° maggio 2018 e fino alla scadenza del proprio mandato, salvo revoca anticipata, ai sensi del già citato art. 13.

DETERMINA

1. di approvare le modifiche alla convenzione sottoscritta tra il Comune di Reggio Emilia e la Società “Masone 2050 S.r.l.” 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, 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 cui testo è allegato al presente atto sotto la lettera “A”, quale sua parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che:
 - ✗ le modifiche alla convenzione sono esclusivamente attinenti alla Parte I – art. 3, comma 3, e alla Parte II – art. 13, comma 3, della parte dispositiva e indicano nuovi abbinamenti tra alloggi e pertinenze, come indicato nel testo allegato;
 - ✗ sono confermate tutte le disposizioni approvate e sottoscritte nella convenzione del 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.
 - ✗ in sede di stipula e sottoscrizione delle modifiche alla convenzione in vigore, già

precedentemente citata, 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 ed 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
Mobilità, Housing sociale e
Progetti speciali
ing. David Zilioli