

Proponente: 53.C
Proposta: 2018/1346

del 03/10/2018



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1538

del 03/10/2018

MOBILITA', HOUSING SOCIALE E PROGETTI SPECIALI

Dirigente: ZILIOLI Ing. David

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E L'IMPRESA "BONACINI FERDINANDO E GEOMETRA GIOVANNI SNC" PER LA TRASFORMAZIONE E ATTUAZIONE IN ERS DEL 20 % DEL COMPARTO DI NUOVA EDIFICAZIONE - 2° STRALCIO ATTUATIVO – AMBITO ANS/5 – VIA MAZZELLI – VILLA GAVASSETO – REGGIO EMILIA

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E L'IMPRESA "BONACINI FERDINANDO E GEOM. GIOVANNI S.N.C." PER LA TRASFORMAZIONE E ATTUAZIONE IN E.R.S. DEL 20 % DEL COMPARTO DI NUOVA EDIFICAZIONE - 2° STRALCIO ATTUATIVO – AMBITO ANS/5 – VIA MAZZELLI – VILLA GAVASSETO – REGGIO EMILIA

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- 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, con successive delibere n. 5835/87 del 06.04.2009 e n. 5167/70 del 05.04.2011, ha definitivamente approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- il Consiglio Comunale, con successive delibere n. 5840/92 del 16.04.2009 e n. 5167/70 del 05.04.2011, ha altresì definitivamente approvato 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 residenziale 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;
- 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:
 - × 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:

- la Società BONACINI FERDINANDO e GEOMETRA GIOVANNI s.n.c., in data 12 giugno 2013, in forza di atto di compravendita – Rep. n. 31910/11774 a ministero Notaio dott.ssa Cecilia Casasole, era divenuta piena ed esclusiva proprietaria di un'area posta in Comune di Reggio Emilia, loc. Villa Gavasseto, già identificata al NC.T. del Comune di Reggio Emilia al Fg. 242, Mapp. 135, di mq. 2940, che, in forza di tipo di frazionamento depositato

all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 19.04.2013 al n. 3914, risulta in parte attualmente censita al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 242, come segue:

- × mapp. 256, PRATO IRRIG, Cl.1, a.02.69, Reddito Dominicale Euro 2,71, Reddito Agrario Euro 2,50;
- × mapp. 257, PRATO IRRIG., Cl. 1, a.02.18, Reddito Dominicale Euro 2,20, Reddito Agrario Euro 02,03;
- × mapp. 258, PRATO IRRIG., Cl.1, a.03.77, Reddito Dominicale Euro 3,80, Reddito Agrario Euro 3,50;
- × mapp. 259, PRATO IRRIG., Cl. 1, a.00.06, Reddito Dominicale Euro 0,06, Reddito Agrario Euro 0,06;
- la Società BONACINI FERDINANDO e GEOMETRA GIOVANNI s.n.c., in data 12 giugno 2013, in forza di atto di compravendita – Rep. n. 31910/11775 a ministero Notaio dott.ssa Cecilia Casasole, era divenuta piena ed esclusiva proprietaria di un'area posta in Comune di Reggio Emilia, loc. Villa Gavasseto, già identificata al NC.T. del Comune di Reggio Emilia al Fg. 242, Mapp. 136, di mq. 2940, che, in forza di tipo di frazionamento depositato all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 19.04.2013 al n. 3914, risulta in parte attualmente censita al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 242, come segue:
 - × mapp. 261, PRATO IRRIG, Cl.1, a.01.30, Reddito Dominicale Euro 1,31, Reddito Agrario Euro 1,21;
 - × mapp. 263, PRATO IRRIG., Cl. 1, a.02.88, Reddito Dominicale Euro 2,90, Reddito Agrario Euro 2,68;
 - × mapp. 264, PRATO IRRIG., Cl.1, a.01.60, Reddito Dominicale Euro 1,61, Reddito Agrario Euro 1,49;
 - × mapp. 265, PRATO IRRIG., Cl. 1, a.00.09, Reddito Dominicale Euro 0,09, Reddito Agrario Euro 0,08;
 - × mapp. 266, PRATO IRRIG., Cl. 1, a.06.66, Reddito Dominicale Euro 6,71, Reddito Agrario Euro 6,19;
- il sig. Bonacini Giovanni, innanzi generalizzato, aveva presentato istanza di Permesso di Costruire, assunta in atti municipali al n. 3116/2012 di P.S. e al n. 7460/2012 di P.G. in data 27.04.2012, per la realizzazione di un intervento edilizio di nuova costruzione di due edifici residenziali in area posta a Villa Gavasseto, via Mazzelli;
- in merito all'intervento in oggetto la C.Q.A.P. . Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio – nella seduta del 13.02.2013 aveva dato parere favorevole (verbale n. 4);
- il suddetto intervento rientrava e rientra tuttora in ambito classificato dal vigente P.S.C. (elaborato P. 6) come ambito per nuovi insediamenti urbani (A.N.S.) della tipologia A.N.S. - 5 "Ambiti per nuovi insediamenti urbani non attuati nel P.R.G. 2001";
- la realizzazione del suddetto intervento è disciplinata dall'art. 5.6 delle N.T.A. del P.S.C., commi 2-4-8-11;
- in particolare, il comma 4 – ERS, del sopra citato articolo prevede: *"In ogni comparto attuativo individuato dal POC, una percentuale non inferiore ad un quinto della quota di edificazione a funzione residenziale dovrà essere costituita da ERS di cui all'art. 3.3, (omissis). Il POC specifica gli obiettivi da realizzare riguarda all'ERS dal punto di vista quantitativo e qualitativo (tipologie di offerta)"*;
- il successivo comma 11 – Norma Transitoria – del sopra citato articolo dispone: *"Fino all'approvazione del primo POC sono attuabili per intervento diretto convenzionato quelle aree ricadenti in ambiti ANS che sono comprese nel Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) in corso di validità e per le quali il PRG 2011 consente l'attuazione con tale*

procedura.”;

Rilevato che:

- in data 15.06.2013, con atto a ministero dott.ssa Cecilia Casasole Notaio in Reggio Emilia, iscritta al Ruolo del Distretto di Reggio Emilia, Rep. 31.922/11782, la società BONACINI FERDINANDO E GEOMETRA GIOVANNI s.n.c. ha sottoscritto atto d'obbligo nei confronti del Comune di Reggio Emilia per la realizzazione di intervento edilizio residenziale in ambito per nuovi insediamenti urbani (ANS) ex art. 5.6 delle N.T.A. del P.S.C.;
- con l'atto sopra citato la Società in oggetto si era impegnata :
 - a) ad attuare l'intervento edilizio in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5.6. delle N.T.A. del vigente P.S.C. e dei pareri espressi dai competenti Servizi comunali, conservati agli atti municipali in allegato alla richiesta di P.d.C. n. 7460/2012 di P.G.;
 - b) a versare la somma complessiva di euro 22.680,00 per la monetizzazione di mq. 630 di Svp (Aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi) (pari al 30% della Sf – Superficie Fondiaria) contestualmente al ritiro del Permesso di Costruire;
 - c) a cedere tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, o, in alternativa, a costruire su di esse servitù di uso pubblico, sulla base dei pareri espressi dai competenti Servizi comunali, con apposito successivo atto notarile da stipularsi con il Comune di Reggio Emilia prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
 - d) a presentare entro 3 (tre) mesi dalla data di rilascio del P.d.C. relativo al 1° stralcio dell'intervento edilizio in oggetto, richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione del 2° stralcio dell'intervento, ai sensi dell'art. 5.6, comma 8, (Ambito ANS 5) con specifica individuazione del fabbricato ERS in apposita tavola planimetrica;
 - e) a sottoscrivere apposita convenzione con il Comune di Reggio Emilia, da stipularsi davanti a notaio designato dai titolari del P.d.C. e a cura e spese degli stessi, per la regolamentazione della attuazione del 2° stralcio dell'intervento edilizio e della quota di ERS in esso prevista in conformità ai successivi atti che verranno adottati dall'Amministrazione comunale in materia.

Considerato che il Consiglio comunale, con successive deliberazioni n. 31329/176 del 28.10.2013 e n. 9170/52 del 17.03.2014, ha adottato e approvato il POC - Piano Operativo Comunale 2014-2019, strumento urbanistico previsto dall'art. 34 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000, che all'art. 12 del punto PO.3 – Norme tecniche di attuazione tratta dell'Edilizia Residenziale Sociale, assumendo l'obiettivo che il 20% del dimensionamento programmato di nuovi alloggi sia costituito da ERS, attraverso l'utilizzo di quote di edificabilità aggiuntiva che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, per pubblica finalità (art. 3.3 delle NA del PSC).

Dato atto che:

- tutte le opere previste nel P.d.C. n. 7460/2012 di P.G. sopra indicato sono state completate, hanno superato tutte le verifiche previste dalle diverse procedure, con rilascio finale del certificato di Conformità Edilizia e Agibilità P.G. n. 25702/2015 del 23.10.2015.
- in data 19/06/2018 la Società BONACINI FERDINANDO E GEOMETRA GIOVANNI s.n.c. ha presentato richiesta di rilascio del P.d.C. per il secondo stralcio attuativo del comparto in oggetto me relativo al complesso edilizio a uso residenziale, sito in Via Mazzelli – Loc. Gavasseto, sull'area censita al N.C.E.U. al fg. 242, particelle 253, 254, 255, 256, 257, 258,

- 259, 261, 263, 264, 265, 267, 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;
 - la documentazione presentata e acquisita in atti al n. 2018/79776 di P.G. è corredata dalle richieste:
 - a) di convenzionamento per la costruzione di comparto residenziale con quota destinata a ERS nell'ambito ANS – 5 in località Villa Gavasseto – Reggio Emilia;
 - b) 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;
 - c) di parere da parte del Servizio comunale Gestione del Patrimonio immobiliare circa il prezzo di vendita degli immobili a seguito di uno studio condotto dal medesimo in merito ai valori di mercato per compravendita di immobili situati in aree limitrofe all'area interessata e sulla base degli ultimi dati disponibili forniti dall'Agenzia del Territorio, per verificare che il valore di vendita convenzionato sia inferiore di una percentuale minima del 15% rispetto al valore risultante dall'analisi svolta;
 - 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);
 - 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. 242, particella 258, risulta composto da n. 2 alloggi e n. 2 autorimesse, oltre a posti auto di pertinenza e sviluppato su n. due piani fuori terra, compreso il piano terra;
 - nel loro complesso le unità immobiliari, oggetto della presente convenzione, presentano una superficie utile (SU) di mq. 166,20 e una superficie non residenziale (SNR) di mq. 87,62, per una superficie complessiva pari a mq. 218,78;
 - in data 08/08/2018, con comunicazione PG n. 102155, il Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare ha comunicato alla parte interessata i prezzi massimi di vendita;
 - in data 25/09/2018, l'arch. Pisi Francesca, tecnico incaricato del Servizio Mobilità, Housing sociale e Progetti speciali, ha espresso parere positivo in merito alla rispondenza dei dati di cui alla tabella-allegato A;
 - 10. con determinazione dirigenziale R.U.A.D. n. 2018/_____ del _____ è stato approvato lo schema di convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e i Soggetti Attuatori.

Ritenuto pertanto opportuno approvare lo schema di convenzione allegato al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante e sostanziale, per la trasformazione e attuazione in E.R.S. del 20 % del comparto di nuova edificazione - 2° stralcio attuativo – Ambito ANS/5 – via Mazzelli – Villa Gavasseto – Reggio Emilia.

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

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.

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 della convenzione, allegato al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante e sostanziale, per la trasformazione e attuazione in E.R.S. del 20 % del Comparto di nuova edificazione - 2° stralcio attuativo – Ambito ANS/5 – via Mazzelli – Villa Gavasseto – Reggio Emilia;
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.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
ing. David Zilioli