

Proponente: 66.A
Proposta: 2020/153

del 21/04/2020



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 626

del 19/05/2020

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE 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. 4.2.3, COMMA 5 DELLE N.T.A. DEL R.U.E. PER L'AMBITO AUC3 (ORA ART. 33, COMMA 2, DEL RUE VIGENTE), PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1202 del 27.6.2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - P.R.G. 2001 - del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25.7.2001;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 7827/90 del 26.4.2004 è stata approvata la convenzione tipo per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq di cui all'art. 47.11 delle NTA del P.R.G.2001, successivamente modificato con delibere consiliari n. 6816/93 del 29.4.2005 e n. 7356/100 del 20.4.2009;
- con delibera di Consiglio Comunale ID 175 e PG n. 12489 del 17.7.2006 sono stati approvati gli interventi immobiliari da realizzare mediante l'utilizzo delle superfici utili urbanistiche ubicati all'interno del Piano Particolareggiato denominato P.U.A. Ta-5, relativo ad un'area posta in località San Bartolomeo - Via Freddi/Via Del Casinazzo;
- con delibera di Consiglio Comunale ID 175 e PG n. 17419 del 22.10.2012 sono stati approvati i nuovi schemi di convenzione per la trasformazione e attuazione in edilizia residenziale pubblica - 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. 4.2.3, comma 5, delle N.T.A. del R.U.E.;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100 del 16.5.2019 è stato approvato lo schema di convenzione per l'affidamento ad ACER (Azienda Casa Emilia Romagna Provincia di Reggio Emilia) dei servizi complementari di Edilizia Residenziale Sociale, e con il quale, a seguito di stipula di apposita convenzione vengono affidate ad ACER le attività tecnico-amministrative per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0.05 mq/mq (art. 47.11 N.T.A. PRG – DGC n.100/2009);
- con deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1202 del 27.6.2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - P.R.G. 2001 - del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25.7.2001;
- con deliberazione consiliare PG.n. 7827/90 del 26.4.2004 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 P.R.G. 2001, successivamente modificato con delibere consiliari n. 6816/93 del 29.4.2005 e n. 7356/100 del 20.4.2009;
- per accrescere la sostenibilità ambientale e sociale degli interventi nelle aree di trasformazione, il Consiglio Comunale ha poi adottato con deliberazione PG. n. 24906/288 del 20.12.2006 e, successivamente, definitivamente approvato con deliberazione PG. n. 20385/260 del 5.11.2007, la variante normativa al P.R.G. 2001 connessa al P.P.A. 2006-2010, che ha modificato 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.”*;
- con deliberazione consiliare ID. n. 175 e PG n. 19419 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 sia destinato alla vendita convenzionata e il 30 % degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza , sia 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 sia destinato alla vendita convenzionata e il 15 % degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza, sia da cedere all'Amministrazione Comunale e destinati alla locazione permanente;

Dato atto che:

- in data 17.7.2006 con delibera di Consiglio Comunale ID. 175 e PG n. 12489 è stato approvato il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata denominato P.U.A. Ta-5 relativo ad un'area posta in località San Bartolomeo - Via Freddi/Via Del Casinazzo, la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 15.9.2006, rep. 31029/15566 a ministero del notaio Antonino Vacirca, registrata a Reggio Emilia in data 5.10.2006 al n. 8837 e ivi trascritta in data 6.10.2006 ai nn. 32095-32096-32097-32098 di R.G. e ai nn. 17988-17989-17990-17991 di R.P.;
- all'art. 17 bis della convenzione urbanistica attuativa del PUA Ta-5 sopra indicata è previsto che: "la realizzazione prevista dal PUA della quota di SU inerente gli alloggi da destinare all'edilizia residenziale per l'affitto di cui all'art. 47.04.01 delle NTA del vigente PRG, mediante l'utilizzazione della percentuale del 10% del mix funzionale in alternativa alle presenze minime funzionali di cui all'art.47.04 N.T.A., è subordinata alla stipula di apposito e successivo atto i cui criteri e contenuti sono attualmente definiti dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6816/93 del 29.04.2005", avente ad oggetto "Modifica della convenzione tipo per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0.05 mq/mq di cui all'art. 47.11 delle NTA del vigente PRG";

Dato atto inoltre che:

- ai sensi della L.R. 20/2000, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", modificata successivamente dalle Leggi Regionali 37/2002 e 6/2009, il Consiglio Comunale ha adottato con delibera n. 5835/87 del 6.4.2009 e, successivamente, definitivamente approvato con delibera n. 5167/70 del 5.4.2011, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- il Consiglio Comunale ha altresì adottato con delibera n. 5840/92 del 16.4.2009 e, successivamente, definitivamente approvato con delibera n. 5167/70 del 5.4.2011, 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 che: *“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.”;*

Dato atto infine che:

- con deliberazioni di Consiglio Comunale I.D. n. 34 e 35 del 24.2.2020 sono state approvate, ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., e dell'art. 4 della L.R. 24/2017, le varianti al R.U.E. adottate rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 115 del 12.11.2018, finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. B) della L.R. 15/2013 del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE., e con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 18 del 12.2.2018 per la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica e modifiche all'accordo territoriale dei poli dell'area nord limitatamente al polo funzionale PF4, entrate in vigore rispettivamente il 18.3.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 73 e l'1.4.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 96;

- le N.T.A. del R.U.E. vigente, all'art. 33, comma 2 prevedono inoltre che: *“Sono confermati i lotti destinati, dai PUA approvati, alla realizzazione 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 qualora tali alloggi non siano stati attuati alla data di adozione della variante al RUE adottata con DCC n. 115 del 12/11/2018, è possibile concordare fra Comune e soggetti attuatori una nuova e diversa convenzione per la trasformazione (anche adeguandosi alle percentuali minime di ERS richieste dal PSC per gli ANS) e l'attuazione di tale quota in ERS o, in alternativa, per la cessione gratuita al Comune di tali lotti, che potrà utilizzarli esclusivamente per interventi ERS.*

*Nel caso di lotti ineditati a funzione mista, terziario e/o residenza libera con una quota aggiuntiva di ERS o affitto convenzionato, tale quota va in ogni caso mantenuta e solo nel caso in cui la quota di alloggi ERS sia inferiore a 500 mq di SU, è possibile monetizzare la quota di alloggi destinati all'affitto convenzionato per trasformarli in regime di vendita convenzionata *(secondo i parametri e modalità stabilite con DCC n. 175 del 22/10/2012).”*

Rilevato che:

- in data 11.7.2019, con istanza acquisita in atti al n. 2019/136050 di P.G., la Ditta SAGECO s.r.l., soggetto Attuatore del Piano Particolareggiato di cui sopra, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 15/2013, ha presentato istanza al Comune di Reggio Emilia per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di complesso edilizio ad uso residenziale da realizzarsi sul Lotto C, del PUA, sull'area censita al N.C.T. al Fg. 202, Mapp. 470, come da estratto di mappa e planimetria di progetto;

- gli interventi immobiliari da realizzare mediante l'utilizzo delle superfici utili urbanistiche sono ubicati all'interno del Piano Particolareggiato denominato P.U.A. Ta-5,

- il terreno oggetto di intervento è pervenuto al Soggetto Attuatore in seguito ad atto di compravendita con rogito del notaio Antonino Vacirca in data 4.7.2019 Rep. N 61741 racc. 38525, registrato a R.E. in data 11.7.2019 al n.10692 e ivi trascritto, in pari data, al n. 15202 di R.G. e al n. 10427 di R.P.;

- la richiesta di permesso di costruire è stata redatta nel rispetto di quanto previsto dall'art. 18 della L.R. 15/2013, e delle previsioni di cui agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti ;

- in data 5.2.2020 il Soggetto Attuatore ha poi presentato al Comune di Reggio Emilia la domanda di convenzionamento generale degli interventi residenziali attuabili con le quantità complessive dell'indice aggiuntivo 0,05 di cui sopra, per la realizzazione della quota dell'indice aggiuntivo secondo le modalità dello schema dell'allegato A, acquisita agli atti con P.G. n. 76282 del 23.4.2020;
- l'erigendo complesso 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 in argomento, che sarà realizzato dal Soggetto Attuatore, risulta composto da n. 6 alloggi e n. 7 autorimesse e/o posti auto di pertinenza e sviluppato su n. 2 piani (p.primo e parziale p.secondo), oltre al piano terra e p. interrato, con relative aree esterne condominiali;
- saranno destinati alla vendita convenzionata n. 2 alloggi e n. 2 autorimesse e/o posti auto di pertinenza;
- nel loro complesso le unità immobiliari, oggetto della presente convenzione, presentano una superficie utile (SU) di mq. 136,61 e una superficie non residenziale (SNR) di mq. 117,01, per una superficie complessiva pari a mq. 253,62;

Precisato altresì che:

- sulla base della convenzione stipulata con contratto del 4.7.2019 (rep. contratti n. 22) in seguito alla deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100 del 16.5.2019, sono state affidate ad ACER - Agenzia per la Casa della Regione Emilia Romagna le attività tecnico-amministrative per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq (art. 47.11 N.T.A. PRG – DGC ID .n.100/2009): pertanto, qualora vi siano attività da compiersi da parte dei competenti servizi comunali, si intende che tali attività (di controllo, verifica requisiti ecc.) verranno svolte da ACER;

Ritenuto pertanto sia opportuno e necessario:

- procedere all'approvazione dello schema di convenzione redatto in conformità all'allegato A, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 175 e PG 19419 del 22.10.2012, 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. 4.2.3 - comma 5 delle N.T.A. del R.U.E., per la realizzazione di alloggi da destinare all'edilizia convenzionata per la vendita, relativamente ai 2 alloggi e alle 2 autorimesse e/o posti auto di pertinenza dei n. 6 alloggi e n. 7 autorimesse e/o posti auto di pertinenza da realizzarsi in località S. Bartolomeo via Freddi di cui al lotto C del PUA Ta-5;
- procedere alla stipula della relativa convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e la ditta SAGECO s.r.l. C.F./P.IVA 03704510795 con sede attuale a Milano (MI), al fine di regolamentare gli interventi edilizi residenziali in riferimento all'indice aggiuntivo facoltativo di 0,05 mq/mq, previsto dal Piano Particolareggiato d'iniziativa privata denominato P.U.A. Ta-5, che saranno attuati come quota di E.R.S.;

Richiamati gli atti P.G. n. 25244 e 25249 del 31.1.2020, con i quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento dei nuovi incarichi dirigenziali d'inizio mandato amministrativo, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000, ha attribuito all'arch. Massimo Magnani l'incarico della responsabilità di direzione dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali e del Servizio Rigenerazione Urbana, ad interim;

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31.3.2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020 - 2022 e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 16.4.2020 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione – Risorse finanziarie per l'esercizio 2020;
- la presente determinazione, a parere del Dirigente ad interim del Servizio Rigenerazione Urbana, Arch. Massimo Magnani, non necessita di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
- sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;
- al dirigente del servizio Rigenerazione Urbana è stato affidato il PD_2020_6607 attività amministrativa che prevede tra l'altro anche il supporto amministrativo alla redazione e sottoscrizione delle convenzioni cd. 0,05 con i soggetti attuatori;

Visti:

- il D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- l'art. 59 del vigente Statuto Comunale;
- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

DETERMINA

1) di approvare l'allegato schema di convenzione, (ALLEGATO A), quale parte integrante del presente provvedimento dirigenziale, per la regolamentazione degli interventi edilizi residenziali in riferimento all'indice aggiuntivo facoltativo di 0,05 mq/mq, previsto dal Piano Particolareggiato d'iniziativa privata denominato P.U.A. n. Ta-5, che saranno attuati come quota di E.R.S. da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e la Ditta SAGECO s.r.l., C.F./P.IVA 03704510795 con sede attuale a Milano (MI);

2) di dare altresì 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 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 ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvare tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento;

3) di trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

**IL DIRIGENTE AD INTERIM
DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE URBANA**