

Proponente: 66.A
Proposta: 2020/477

del 16/10/2020



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 1441

del 23/10/2020

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE REP. N. 86867 RACC. 17091 DEL 22.11.2005 PER L'ATTUAZIONE DELL'INDICE AGGIUNTIVO DI 0,05 MQ/MQ DI CUI ALL'ART. 47.11 DELLE N.T.A. DEL PRG 2001 A SEGUITO DELLE MODIFICHE DI CUI ALLA DELIBERA CC. ID. 38 DEL 18.3.2019 PER INTERVENTI RESIDENZIALI IN VIA DIMITROV, DA STIPULARSI FRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA BETULLA SOCIETÀ COOPERATIVA.

LA 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 determinazione dirigenziale PG 23247/2003 del 18.11.2003 è stato approvato il Progetto Planivolumetrico Convenzionato PPC relativo all'ambito denominato "Ti 1-09", posto in Via Dimitrov, successivamente modificato con determinazione dirigenziale PG 5116/2004 dell'11.3.2004;
- 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;
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG.n. 6816/93 del 29.4.2005 sono state approvate le prime modifiche ed integrazioni alla convenzione tipo di cui sopra al fine di favorire l'attuazione del suddetto indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 7536/100 del 20.4.2009 è stata ulteriormente modificata ed integrata la convenzione tipo 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.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 19419/175 del 22.10.2012 sono stati approvati 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. nel frattempo approvato unitamente al PSC in data 5.4.2011 con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 ai sensi della L.R. n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", ed entrati in vigore il 25.5.2011 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 38 del 18.3.2019 è stata integrata la convenzione tipo per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq già approvata con Deliberazione C.C. n. 90/7827/2004 e successive modifiche sopracitate, con l'approvazione dell'allegato denominato "Appendice A", per consentire al conduttore, nell'ambito di un contratto di locazione a termine, di acquistare dal soggetto attuatore/proprietario, un alloggio nell'immobile in cui è situata l'unità immobiliare che ha in locazione, da destinare a prima casa di abitazione tramite la cd. vendita con patto di riservato dominio ex art.1523 cc, ovvero, riconoscendo al conduttore/assegnatario ai sensi dell'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164, la facoltà di manifestare la propria disponibilità all'acquisto, mediante la stipula di un contratto che preveda la immediata concessione del godimento de "gli immobili" al conduttore, a fronte del pagamento di un

canone a favore del proprietario, e con diritto del conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento, la parte del canone indicata nel contratto (*c.d. Rent to buy*);

- 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 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).

Considerato che:

- per l'attuazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato in ambito n° "Ti 1-09" in località Canalina , Via Dimitrov, è stata stipulata in data **5.12.2003** con atto a ministero Notaio dr. Guido Corradi Rep. n. 82338 Racc. 15416, registrato a RE il 18.12.2003 al n. 8391 serie Atti Pubblici, ivi trascritto il 18.12.2003 al n. 18814 e 18815 R.P., la convenzione urbanistica fra Comune di Reggio Emilia e la società **La Betulla soc. coop. con sede in Reggio Emilia, P. IVA 00141510354**, che oltre alla disciplina urbanistica in senso stretto prevedeva all'art 17 ter la possibilità di realizzare una quota pari allo 0,05 mq/mq di residenza da destinare all'edilizia per l'affitto sulle aree censite al NCT del Comune di Reggio Emilia al fg. 181, mapp. 255-256-257-258-259;

- con atto in data **15.3.2004** a ministero Notaio dr. Guido Corradi Rep. n. 82984 Racc. 15633, registrato a RE il 2.4.2004 al n. 4048 serie IT, ivi trascritto in pari data al n. 5364 R.P., è stata stipulata la convenzione integrativa alla convenzione originaria del **5.12.2003** fra i medesimi comparenti, per la redistribuzione, ai sensi dell'art. 9.08 delle Norme tecniche di Attuazione del vigente PRG, delle superfici destinate all'affitto, previste in attuazione dei Progetti Planivolumetrici Convenzionati PPC negli ambiti n° "Ti 1-09" e "Ti 2-14" località Canalina Via Dimitrov;

- con atto in data **22.11.2005** a ministero Notaio dr. Guido Corradi Rep. n. 86867 Racc. 17091, registrato a RE il 9.12.2005 al n. 17247 serie IT, ivi trascritto in data 12.12.005 al n. 19896 R.P., è stata stipulata la convenzione fra i medesimi comparenti, per la regolamentazione degli interventi edilizi residenziali in riferimento all'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq come previsto dall'art.17 ter della convenzione urbanistica del 5.12.2003 Rep. n. 82338 Racc. 15416 relativa al suddetto PPC in ambito n° "Ti 1-09";

- con atto in data **1.3.2007** a ministero Notaio dr. Guido Corradi (Rep. n. 89380 Racc. 18295, registrato a RE il 28.3.2007 al n. 4312 serie IT, ivi trascritto in data 29.3.2007 al n. 5773 R.P., è stata modificata la convenzione per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, fra i medesimi comparenti, in relazione all'art. 8 "*Determinazione delle componenti del prezzo di*

cessione degli alloggi”, e relativo allegato, in quanto erano stati riportati erroneamente alcuni dati riferiti alla superficie utile degli alloggi e delle autorimesse;

- con atto in data **19.6.2008** a ministero Notaio dr. Guido Corradi Rep. n. 91198 Racc. 19473, registrato a RE il 26.6.2008 al n. 127002 serie IT, ivi trascritto in data 27.6.2008 al n. 12765 R.P., è stata ulteriormente modificata la convenzione fra i medesimi comparenti, per la regolamentazione degli interventi edilizi residenziali in riferimento all'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq rispetto a quanto previsto dal Progetto Planivolumetrico Convenzionato PPC area di trasformazione integrata Ti 1-09, località Canalina - Via Dimitrov, relativamente agli art. 8 *“Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi”*, e relativo allegato, e art. 10 *“Criteri per la determinazione del canone annuo di locazione degli alloggi * Aggiornamento del canone di locazione”*, per incongruità nella determinazione della superficie complessiva e del prezzo di cessione, rispetto ai criteri richiesti dal bando regionale “20.000 alloggi in affitto” approvato con DGR n.925/2003”;

- in data 23.11.2005 è stato rilasciato permesso di costruire P.G. n. 13838/2004 alla società “La Betulla soc. coop.” per la costruzione dei due fabbricati ad uso residenziale costituiti da complessivi 36 unità immobiliari, da destinarsi all’edilizia residenziale convenzionata per la locazione sulla suddetta area in ambito n° Ti 1-09, come sopra identificata;

- l’intervento è stato realizzato ed ultimato conformemente al titolo abilitativo citato e in data 22.4.2008 è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità P.G. n. 4611/2008.

Dato atto che:

- in data 17.6.2019 la summenzionata società La Betulla soc. coop. con sede in Reggio Emilia ha presentato, con pec assunta in atti al PG 122701 del 20.6.2019, la richiesta di sottoscrizione di atto integrativo alla convenzione per l’attuazione dell’indice aggiuntivo 0,05 mq/mq, per adeguarsi alle nuove possibilità di cui alla citata deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 38 del 18.3.2019, con successiva presentazione di schema di convenzione, corredata degli allegati prescritti, per regolamentare la vendita, da parte del soggetto attuatore, e l’acquisto della prima casa di abitazione da parte del conduttore, in presenza di locazione a termine o di assegnazione in godimento con proprietà differita degli alloggi realizzati in via Dimitrov;

- in data 24.12.2019 con pec PG 237725 la dirigente del Servizio Rigenerazione ha inviato alla suddetta La Betulla soc. coop. bozza dello schema, aggiornato ed integrato, secondo le indicazioni della citata deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 38 del 18.3.2019;

- in data 9.10.2020 la summenzionata società La Betulla soc. coop. ha risposto alla precedente comunicazione, con pec assunta in atti al PG 160810 del 12.10.2020, confermando le integrazioni proposte, al fine di addivenire alla conclusione del procedimento con la stipula dell’appendice alla precedente convenzione per regolamentare la vendita, da

parte del soggetto attuatore, e l'acquisto della prima casa di abitazione da parte del conduttore.

Precisato infine 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 integrativo redatto in conformità all'appendice facoltativa dello schema di convenzione, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 38 del 18.3.2019, per la modifica da godimento in proprietà di n. 36 alloggi rientranti nell'ambito della convenzione per l'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, relativamente ai 36 alloggi di cui all'ambito n° Ti 1-09 in località Canalina via Dimitrov nn. 152 e154;

- procedere alla stipula della relativa convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e la società "La Betulla" soc. coop. con sede in Reggio Emilia, P. IVA 00141510354, al fine di regolamentare la vendita da parte del soggetto attuatore e l'acquisto della prima casa di abitazione, nell'ambito dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, da parte del conduttore, in presenza di un periodo di locazione a termine o di assegnazione in godimento con proprietà differita degli alloggi realizzati.

Atteso che 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.

Dato atto 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;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 21.7.2020, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano delle Performance 2020-2022, il Piano Esecutivo di Gestione 2020 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000) e relativi allegati;

- alla 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. 380/2001 "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.

Richiamato l'atto P.G. n. 90561 del 28.5.2020, con il 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. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana; e dunque ai sensi dell'art. 1.12 dell'APPENDICE 1 alle Norme di Attuazione R1 Allegato A del vigente RUE, anche alla stipula delle convenzioni urbanistiche attuative dei PUA e PdC.

DETERMINA

1) di approvare l'allegato schema di convenzione, (ALLEGATO A) quale parte integrante del presente provvedimento dirigenziale, per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, relativamente ai 36 alloggi di cui all'ambito n° Ti 1-09 in loc Canalina via Dimitrov nn. 152 e154 al fine di regolamentare la vendita da parte del soggetto attuatore e l'acquisto della prima casa di abitazione, nell'ambito dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, da parte del conduttore in presenza di un periodo di locazione a termine o di assegnazione in godimento con proprietà differita degli alloggi realizzati, da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della società La Betulla soc. coop. con sede in Reggio Emilia, Via M.K.Ghandi n. 16, P. IVA 00141510354;

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 alla Dirigente firmataria.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA**