

Proponente: 66.A
Proposta: 2020/636

del 10/12/2020



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1815

del 22/12/2020

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE REP. N. 6193 RACC. 4205 DEL 5.7.2018 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 S.REGGIANI, PUA Ti 2-26, DA STIPULARSI FRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E NEW HOUSING REGGIO EMILIA S.R.L.

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 deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 25923/201 del 21.12.2004 è stato approvato il PUA relativo all'ambito denominato "Ti 2-26", posto in via Serge Reggiani, zona Manenti Sud, ed è stata stipulata la relativa convenzione con Rep. 92788/19313 del 7.3.2005 tra il Comune di Reggio Emilia e la Società "REGGIO RESIDENCE S.r.l.", successivamente modificata con Rep. 107230/27810 del 29.3.2011;
- 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 provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 975 del 19.6.2018 è stato approvato lo schema di convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e le società "Bonacini Costruzioni s.r.l." e "New Housing Reggio Emilia s.r.l." per la trasformazione in E.R.S. della quota di indice aggiuntivo facoltativo 0,05 mq/mq, ex art. 47.11 del P.R.G. 2001, come previsto dall'art. 4.2.3 - comma 5 e dall'art. 4.2.2. delle N.T.A. del R.U.E., per la realizzazione di 74 alloggi da destinare a E.R.S., in quota parte ad affitto a termine e in quota parte ad edilizia convenzionata per la vendita;

- 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:

- con atto in data 5.7.2018 a ministero Notaio dr. Gino Baja Guarienti Rep. n. 6193 Racc. 4205, registrato a RE il 13.7.218 al n. 10721 serie 1T, ivi trascritto in pari data al n. 11209 di R.P., è stata stipulata la convenzione per la trasformazione in E.R.S. di cui al citato provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 975/2018, fra il Comune di Reggio Emilia e le società "Bonacini Costruzioni s.r.l." e "New Housing Reggio Emilia s.r.l.";

- in data 26.7.2018 è stato rilasciato permesso di costruire P.G. n. 125561/2017 alla società "New Housing Reggio Emilia s.r.l." per la costruzione di fabbricato ad uso residenziale per 14 alloggi E.R.S, 14 autorimesse e 11 posti auto di pertinenza per il lotto 3 identificata al Foglio 237, mappale 858 del NCEU del Comune di Reggio Emilia, da destinarsi all'edilizia residenziale convenzionata in ambito Ti 2-26, via Settembrini - via Serge Reggiani;

- in data 26.7.2018 è stato inoltre rilasciato permesso di costruire P.G. n. 125542/2017 alla società "New Housing Reggio Emilia s.r.l." per la costruzione di fabbricato ad uso residenziale per 20 alloggi E.R.S, 16 autorimesse e 8 posti auto di pertinenza per il lotto 6 identificata al Foglio 237, mappale 875 del NCEU del Comune di Reggio Emilia, da destinarsi all'edilizia residenziale convenzionata in ambito Ti 2-26, via Settembrini - via Serge Reggiani;

- l'intervento è stato realizzato ed ultimato conformemente al titolo abilitativo citato per quanto attiene al permesso di costruire P.G. n. 125561/2017 relativo al lotto 3 e in data

12.8.2020 è stata inviata Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità assunta al P.G. n. 131771 del 17.8.2020, a cui il servizio Rigenerazione ha dato riscontro di conclusione del procedimento con comunicazione di silenzio assenso P.G. n. 155039 dell'1.10.2020.

Dato atto che:

- in data 4.11.2020 la summenzionata società New Housing Reggio Emilia s.r.l. ha presentato, con pec assunta in atti al P.G. n. 180089 del 9.11.2020, la richiesta di sottoscrizione di atto integrativo alla convenzione, corredata degli allegati prescritti, 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, 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 Serge Reggiani, di cui al permesso di costruire P.G. n. 125561/2017 relativo al lotto 3;

- in data 30.11.2020 la summenzionata società New Housing Reggio Emilia s.r.l. ha inoltre presentato, con pec assunta in atti al P.G. n. 201426 del 3.12.2020 una SCIA in variante al permesso di costruire P.G. n. 125542/2017 per il lotto 6, con parziale rettifica per quanto riguarda la tabella allegato A relativa alla determinazione del canone di locazione e del prezzo di vendita come già convenzionati con il sopracitato atto del 5.7.2018 a ministero Notaio dr. Gino Baja Guarienti Rep. n. 6193 Racc. 4205.

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;

- con pec P.G. n. 216540 del 18.12.2020, a seguito dell'attestazione da parte di ACER, il Dirigente del Servizio competente ha inviato alla New Housing Reggio Emilia s.r.l. il parere positivo per quanto riguarda la conformità dell'allegato A attinente al rent to buy.

Ritenuto pertanto sia opportuno e necessario:

- procedere all'approvazione dello schema integrativo, allegato Appendice A e del relativo Allegato A – lotto 3, quali parti integranti del presente provvedimento, 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. 14 alloggi del lotto 3, ubicati in via Serge Reggiani n. 1 e rientranti nell'ambito della convenzione per l'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, relativamente ai 74 alloggi di cui all'ambito Ti 2-26 in località Buco del Signore, zona Manenti Sud;

- procedere alla stipula della relativa convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e la società New Housing Reggio Emilia s.r.l. con sede in Reggio Emilia, P. IVA 02803380357, 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, come da tabella Allegato A - lotto 3 parte integrante del presente provvedimento.

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;
- con l'atto P.G. n. 205694 del 10.12.2020, 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;
- 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.

DETERMINA

1) di approvare l'allegato schema di convenzione, (ALLEGATO APPENDICE A) e la tabella Allegato A lotto 3 quale parti integranti del presente provvedimento dirigenziale, per 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 New Housing Reggio Emilia s.r.l., con sede legale in Scandiano, piazza M.M. Boiardo 2, P. IVA 02803380357, relativamente ai 14 alloggi del lotto 3 di cui all'ambito Ti 2-26 in località Buco del Signore via Settembrini-via Serge Reggiani n. 1;

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**