

**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2021/136**

**del 25/02/2021**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 371**

**del 08/03/2021**

**RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**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, E TRASFORMAZIONE della QUOTA DI SUPERFICIE TERZIARIA IN EDILIZIA CONVENZIONATA, DA DESTINARE ALLA VENDITA CONVENZIONATA COME PREVISTO DALL'ART. 32, COMMA 2, DEL RUE VIGENTE.

## 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 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.”*;
- successivamente con deliberazione consiliare ID. n. 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 che 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 che 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:

- il Comune di Reggio Emilia ha poi approvato ai sensi della L.R. n. 20/2000 *“Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”* e s.m.e.i.; il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica con deliberazione di Consiglio Comunale PG n.5167/70 del 5.4.2011, entrati in vigore il 25.5.2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURER) n.77;
- la normativa del PSC e del RUE, coerentemente con la L.R. n. 20/2000, è stata 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 quali l’edilizia residenziale popolare, l’edilizia per l’affitto con vincolo a medio termine a canone concordato, calmierato o sociale, la locazione temporanea con patto di futura vendita ed edilizia convenzionata per la vendita;
- le NA. del R.U.E., all’art. 4.2.2, comma 2 nel testo come originariamente approvato, 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 era previsto 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.”;*

**Precisato che:**

- l’art.7 comma 7 delle NA del vigente RUE prevede che: “Per i PUA e i PPC in itinere sono ammesse le possibilità di trasformazione dell’indice edificatorio aggiuntivo UT pari a 0,05 mq/mq e del mix funzionale in ERS, secondo i termini e le modalità stabilite all’art. 32 comma 2 e 33 comma 2.
- al successivo art.32, comma 2 è previsto che: *“Sono confermati i lotti e le unità immobiliari 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 di cui alla 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 secondo le modalità stabilite con DCC n. 175/2012 o, in alternativa, per la cessione gratuita al Comune di tali lotti, che potrà utilizzarli esclusivamente per interventi ERS; è inoltre ammessa la trasformazione in ERS di una quota di terziario al massimo pari al 10% della capacità insediativa complessiva del PUA.*

***Qualora la realizzazione di alloggi destinati ad ERS sia inferiore a 500 mq di SU, è riconosciuta la facoltà di monetizzare la quota di alloggi destinati all'affitto convenzionato per trasformarli in regime di vendita convenzionata.***

*Negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni, qualora siano presenti al piano terra unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie, queste non possono essere convertite ad uso residenziale solo qualora abbiano accesso diretto su spazi pertinenziali comuni o su spazio pubblico, ad esclusione di semplici finestre.”*

**Dato atto inoltre che:**

- in data 18/09/2007 con provvedimento dirigenziale PG.n. 19322 era stato approvato, ai sensi del combinato disposto degli artt.9.08 e dell'art. 49.03.03 delle NA del P.R.G.2001, il progetto planivolumetrico convenzionato relativo ad un'area definita da tale strumento urbanistico, come "Area di Trasformazione Integrata" posta in Via Settembrini, denominato Ti-2-22 (2° stralcio) in atti al n. 10978/06 di P.G. di estensione inferiore a 30.000 mq. ;
- in data 11/10/2007 è stata stipulata la relativa convenzione attuativa, tra l'allora proprietario dei terreni società "IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L." con sede a Castelnovo di Sotto, Via Volta 14/D (C.F.: 02217650353) ed il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia con atto a ministero del notaio G.Varchetta,(Rep. 91.807 Raccolta n. 25.034);
- l'art.21 della suddetta convenzione riguardante l'edilizia per l'affitto da convenzionare ex art. 47.11 del NA del PRG, prevedeva che la realizzazione degli interventi previsti nel presente progetto di planivolumetrico convenzionato, in riferimento alla quota aggiuntiva di 0.05 mq/mq di residenza da destinare all'edilizia per l'affitto di cui all'Art. 47.11 del N.T.A. del vigente P.R.G. , pari a mq. 304,12 , fosse subordinata alla stipula di apposito e successivo atto i cui criteri e contenuti fanno riferimento a quanto previsto nella deliberazione consiliare PG.n.7827/90 del 26.4.2004 come modificata con deliberazione consiliare PG.n. 6816/93 del 29/04/2005;
- che tale deliberazione ed i relativi schemi sono stati successivamente modificati come descritto nelle premesse;
- 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;

**Considerato che:**

- la ditta IMMOBILIARE ARKE.RE srl con sede in Reggio Emilia, Via P.Borsellino n.22 in persona della sua legale rappresentante sig.ra MARINO ANTONIETTA, a seguito di atto di acquisto dalla società IMMOBILIARE 2 EMME S.R.L. del 25.03.2020 (rep.n.106176/32830) dell'area di ui al foglio 238 mapp.591, ha presentato in data 30.06.2020 istanza per il rilascio del permesso di costruire in atti al P.G. n. 107296 avente ad oggetto la realizzazione di un edificio condominiale disposto su tre piani utili fuori terra ove al primo piano saranno realizzate 3 unità ad uso terziario ufficio e al 2 e 3 piano, 2 appartamenti di edilizia convenzionata ciascuno, per un totale di 4 appartamenti nell'ambito del PPC "Ti 2-22 , 2° Stralcio";

- il Permesso di costruire prevede che la quota di terziario inizialmente prevista dal PPC e pari a mq. 304,12 venga dunque convenzionata con l'Amministrazione comunale ai fini della vendita convenzionata delle 4 unità immobiliari residenziali ai sensi della sopracitata deliberazione consiliare ID. n. 175 del 22.10.2012 secondo le modalità previste nello schema di convenzione e ai prezzi indicati nella tabella di cui all'allegato B) alla presente determinazione denominato "*determinazione del canone di locazione e del prezzo di vendita convenzionati*";

**Valutato che:**

- secondo quanto previsto nel dispositivo della deliberazione consiliare ID. n. 175 del 22.10.2012, con la quale sono stati approvati gli schemi-tipo delle convenzioni, che prevedono l'attuazione dell'indice aggiuntivo secondo due nuove modalità attuative, e ai sensi dell'art. 19 del R.U.E. vigente), per ciascun alloggio costruito sarà realizzata una sola autorimessa e/o posto auto pertinenziale;

- nel loro complesso le unità immobiliari, oggetto della richiesta di convenzionamento, presentano una superficie utile (SU) netta di mq.279 e una superficie non residenziale (SNR) totale di mq.182,60;

**Considerato che:**

- il tecnico istruttore ha in data 28.07.2020 sospeso i termini di cui all'art. 18 della L.R.15/2013 per chiedere la presentazione dello schema di convenzione secondo le specifiche definite dalla deliberazione consiliare ID n.175/2012 e relativi allegati. Il fascicolo è

stato inviato al dr. Bevilacqua Servizio servizi ai cittadini con delega alla casa per le verifiche sullo schema di convenzione da stipularsi;

- con mail del 19/10/2020 l'ing. Federica Balbini di ACER ha inviato al progettista di ARKE.RE. e poi allo scrivente servizio, la tabella denominata allegato B) per la vendita convenzionata verificata dalla Azienda casa ove si ricava che l'importo da indicare al comma 6, art. 5 della convenzione corrisponde a **€ 2758,72 al mq.** di Sc superficie complessiva da convenzionare;

- con mail del 26.10.2020 il dr. Moreno Veronese, visto lo schema di convenzione trasmessagli da AK.RE. e accertata l'integrazione allo schema di convenzione con i dati relativi alla tabella A) validata dall'istruttoria di ACER, concludeva che la convenzione potesse essere firmata dalla dirigente del servizio Rigenerazione Urbana;

- successivamente in data 24.12.2020 ACER nella persona dell'Ing. Francesca Babini ha trasmesso al servizio Rigenerazione Urbana e al progettista di AK.RE. , la tabella allegata per la vendita convenzionata verificata da ACER per l'edificio in corso di realizzazione da cui si ricava che l'importo da indicare al comma 6, art. 4 della convenzione corrisponde a **€ 2.758,72 al mq.** di Sc superficie complessiva da convenzionare.

- il tecnico istruttore dell'istanza edilizia ha espresso un primo parere in data 17/08/2020 successivamente integrato in data 05.02.2021 dal quale , tra l'altro si evince che:

*“Il progetto prevede che la quota di terziario inizialmente prevista dal PPC e pari a mq. 304,12 venga trasformata in edilizia abitativa da convenzionare. ai sensi della deliberazione consiliare ID. n. 175 del 22.10.2012 secondo le modalità previste nello schema di convenzione e ai prezzi indicati nell'allegato B) denominato “determinazione del canone di locazione e del prezzo di vendita convenzionati” e in base all'art.21 della suddetta convenzione riguardante l'edilizia per l'affitto da convenzionare ex art. 47.11 del NA del PRG, prevedeva che la realizzazione degli interventi previsti nel presente progetto di planivolumetrico convenzionato, in riferimento alla quota aggiuntiva di 0.05 mq/mq di residenza da destinare all'edilizia per l'affitto di cui all'Art. 47.11 del N.T.A. del vigente P.R.G. , pari a mq. 304,12 , fosse subordinata alla stipula di apposito e successivo atto ...;*

**Richiamati:**

- l'art.7 comma 7 delle NA del vigente RUE che prevede: “Per i PUA e i PPC in itinere sono ammesse le possibilità di trasformazione dell'indice edificatorio aggiuntivo UT pari a 0,05 mq/mq e del mix funzionale in ERS, secondo i termini e le modalità stabilite all'art. 32 comma 2 e 33 comma 2.

- l' art.32, comma 2 che prevede : “Sono confermati i lotti e le unità immobiliari 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 di cui alla 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 secondo le modalità stabilite con DCC n. 175/2012 o, in alternativa, per la cessione gratuita al Comune di tali lotti, che potrà utilizzarli esclusivamente per interventi ERS; è inoltre ammessa la

*trasformazione in ERS di una quota di terziario al massimo pari al 10% della capacità insediativa complessiva del PUA.*

Inoltre, poiché in base alla normativa comunale vigente (art.32 del RUE) nei PUA dove è prevista la realizzazione di alloggi destinati allo 0,05 mq/mq per una Superficie Utile (Su) inferiore o pari ai 500 mq, e come risulta dall'art. 21 della convenzione attuativa del Progetto di Planivolumetrico convenzionato in atti al n. 10978/06 di PG, è facoltà del soggetto attuatore monetizzare la quota relativa ad alloggi destinati all'affitto convenzionato per un costo stimato in € 250,00 per trasformarli in regime di vendita convenzionata, si precisa che la somma da monetizzare è pari a € 75.850,00 poiché la superficie utile che sarebbe stata destinata all'affitto convenzionato, è di mq.303,40 di Su urbanistica secondo le NTA del PRG 2001.

Richiamato il parere espresso con mail del 26.10.2020 del dr. Moreno Veronese, con allegato lo schema di convenzione trasmessagli da AK.RE. che precisa l'importo da indicare all'art. 5 della convenzione corrispondente a € 2.758,72 al mq. di Sc superficie complessiva da convenzionare.

**Ritenuto pertanto necessario:**

- procedere all'approvazione dello schema di convenzione redatto in conformità all'allegato B), di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 175 e PG n. 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. 32 comma 2 delle N.T.A. del R.U.E. vigente, per la realizzazione di alloggi da destinare all'edilizia convenzionata per la vendita di 4 unità immobiliari (alloggi e autorimesse e/o posti auto di pertinenza) che verranno realizzati sul lotto B) del PPC sopracitato, su area ora censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al fg. 238, mapp. 591, in Viale V. DAVOLI,
- procedere alla stipula della relativa convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e la ditta ARKE.RE srl con sede in Via P.Borsellino n.22 al fine di regolamentare gli interventi edilizi residenziali in riferimento all'indice aggiuntivo facoltativo di 0,05 mq/mq, previsto dal suddetto Progetto Planivolumetrico Convenzionato, che saranno attuati come quota di E.R.S. a seguito della trasformazione di superficie terziaria ad edilizia convenzionata destinata alla vendita convenzionata;

Richiamato infine l'atto P.G. n. 205694 del 10/12/2020, 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;

**Precisato infine che:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31/03/2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020 -2022 e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- è stato differito al 31/03/2021 il termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione 2021 -2023 e pertanto vengono applicate le norme in materia di esercizio provvisorio di cui all'art. 163 D.Lgs. 267/2000, così come modificato dal D.Lgs. 126/2014;
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2021-2023 e dei relativi allegati;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2021;
- nel PEG relativo all'esercizio finanziario 2020 all'arch. Elisa Iori è stata affidata la gestione del capitolo in entrata 9722/1 denominato: *"contributi aggiuntivi nell'ambito POC da destinarsi a interventi per edilizia residenziale sociale"* cui corrisponde in sede di Piano esecutivo di gestione 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;
- la presente determinazione, a parere della Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana, Arch. Elisa Iori, 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 in quanto l'incasso previsto dalla monetizzazione della quota ERS è già previsto nelle previsioni relative al Bilancio 2021;
- 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;

**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 di cui all'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 Progetto Planivolumetrico Convenzionato d'iniziativa privata facente parte del PPC denominato "Ti 2-22 , 2° Stralcio" in Viale V. Davoli, che saranno attuati come quota di E.R.S. a seguito di trasformazione da superficie terziaria ad edilizia convenzionata per la vendita convenzionata da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e la Ditta ARKE.RE srl con sede in Via P.Borsellino n.22 al prezzo stabilito nella tabella di cui all'allegato B) alla presente provvedimento denominato "*determinazione del canone di locazione e del prezzo di vendita convenzionati*" ;

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**