

Proponente: 66.A
Proposta: 2024/172
del 12/03/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 428
del 12/03/2024

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 PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A 6 ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA E.R.S. – LOTTO 2 P.P. Ti 2-26 – VIA SERGE REGGIANI – REGGIO EMILIA (RE).

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. 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;
- ai sensi della L. R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", modificata successivamente dalle Leggi Regionali n. 37/2002 e n. 6/2009, il Consiglio Comunale ha adottato con deliberazione PG.n. 5835/87 del 6.4.2009 e, successivamente, definitivamente approvato con deliberazione C.C. PG. n. 5167/70 del 5.4.2011, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- il Consiglio Comunale ha altresì adottato con deliberazione PG n. 5840/92 del 16.4.2009 e, successivamente, definitivamente approvato con deliberazione PG n. 5167/70 del 5.4.2011, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.);
- 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 di Consiglio Comunale 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 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;
- con delibera di Consiglio Comunale ID. n. 85 del 4.5.2015 è stata approvata la seconda variante normativa al RUE;
- 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 di Giunta Comunale I.D. n. 178 del 7.10.2021, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), a norma dell'articolo 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017, posta successivamente in deposito, ai fini delle osservazioni, dal 27.10.2021 al 28.1.2022;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 79 del 23.5.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio Emilia, e conseguentemente si è aperta la fase di salvaguardia, di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017;

- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 91 dell'8.5.2023 è stato approvato, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 24/2017, il Piano Urbanistico Generale (PUG), entrato in vigore dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 164 (parte seconda) in data 21.6.2023.

Rilevato che:

- ai sensi dell'art. 47 "Criteri generali d'intervento per le Aree di trasformazione" del PRG 1999, all'art. 47.04.01: "Una quota massima del 10% del mix funzionale potrà, in alternativa alle presenze minime funzionali di cui all'art. 47.04, essere destinata alla realizzazione di edilizia per l'affitto da convenzionarne la gestione con l'Amministrazione Comunale.", con riferimento alla presenza del 10% riservata alle funzioni terziarie di cui all'art.47.04, come previsto all'art. 50 - "Aree di Trasformazione ambientale (Ta)", comma 50.04;

- la possibilità di trasformare in E.R.S.- Edilizia Residenziale Sociale il mix funzionale è confermata dal RUE (seconda variante al RUE approvata con DCC ID. n. 85 del 4.5.2015 e s.m.i.) all'art. 4.2.2. "Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati - commi 4 e 2" con la nota 24 a piè di pagina:

comma 4: *"Per tutti i PUA e PPC approvati secondo le disposizioni del PRG2001, anche dopo la data di scadenza della convenzione, restano confermate le presenze minime funzionali del PUA approvato; è ammessa solo la trasformazione in ERS di una quota di terziario al massimo pari al 10% della capacità insediativa complessiva del PUA secondo le modalità di cui al precedente comma 2.";*

comma 2: *"Qualora fossero stati previsti nei PUA 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 PRG 2001 e PPA 2001-2005), e non siano stati attuati alla data di approvazione del RUE (05/04/2011), 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 ERS (Nota 24)";*

Nota 24: *" Secondo le modalità stabilite con Delibera di Consiglio n. 175 del 22/10/2012".*

Dato atto che:

- in data 21.12.2014 con delibera di Consiglio Comunale ID. n. 201 e P.G. n. 25293 è stato approvato il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata denominato P.U.A Ti 2-26, relativo ad un'area di trasformazione ambientale posta in località Buco Del Signore – Zona Manenti Sud, la cui Convenzione urbanistica è stata stipulata in data 7.3.2005, rep. n. 92.788, Racc. n.19.313 a ministero notaio dr. L.Zanichelli, registrata e trascritta nei termini di legge;

- all'art. 18 bis della convenzione urbanistica attuativa del PUA Ti 2-26 sopra indicata è previsto che: *"La realizzazione degli interventi previsti nel presente progetto di piano particolareggiato 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 delle Norme di Attuazione del vigente PRG, è subordinata alla stipula di apposito e successivo atto, i cui criteri sono stati stabiliti dall'Amministrazione Comunale con deliberazione consiliare n. 7827/90 del 26/04/04 e sue eventuali modificazioni";*

- il Piano Particolareggiato Ti2-26 prevede la destinazione a "Terziario" per il Lotto 2 con una superficie utile urbanistica definita secondo le modalità del Prg1999, complessivamente pari a 3.449 mq, destinazione sempre trasformabile in quota parte in "E.R.S." ai sensi degli articoli 47 "Criteri generali d'intervento per le Aree di trasformazione" del Prg'99, all'art.47.04.01, nonché nel RUE (seconda variante al RUE approvata con DCC ID. n. 85 del

4.5.2015 e s.m.i.) all'art. 4.2.2. "Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati - commi 4 e 2" con la nota 24 a piè di pagina e confermata anche nel PUG approvato elaborato SQ_D.1 all'Art. 13 .2.1 *Tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, comma 2, lettera d) della LR 24/2017 con opere di urbanizzazione collaudate*;

- il Piano Particolareggiato Ti2-26 prevede una capacità insediativa complessiva (esclusa l'edilizia per l'affitto convenzionato) pari a 17.247 mq (3.449 mq terziario + 13.798 mq residenziale) di Superficie utile;

- ai sensi degli articoli di cui sopra è quindi possibile convertire una quota di terziario del Lotto 2 fino ad un massimo pari al 10% della capacità insediativa complessiva pari a 17.247,7 mq;

Su tot= 17.247 mq x 10%= 1724,7 mq max Su convertibile in ERS;

- il Piano Ti2-26 è collaudato con opere di urbanizzazione realizzate e cedute;

- il Soggetto Attuatore, "VICTOR-TEX S.r.l.", intende realizzare nel Lotto "2" in oggetto, un fabbricato per 6 alloggi convenzionati ERS e relativi servizi e pertinenze per complessivi 498 mq di superficie utile PRG'99 inferiore ai 1.724,7 mq massimi realizzabili come ERS (Su terziaria residua = 3.449mq - 498mq = 2.951mq).

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.

Rilevato che:

- in data 11.7.2023, con istanza acquisita in atti al n. 176762 di P.G. la Società "VICTOR-TEX S.R.L." con sede in Campagnola (RE), via De Gasperi 28, codice fiscale, partita IVA e iscrizione nel Registro Imprese della Provincia di Reggio Emilia n. 01225850351, 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 nuova costruzione di fabbricato residenziale a 6 alloggi, da realizzarsi sul Lotto 2 del PP Ti 2-26, in via Serge Reggiani, sull'area censita al N.C.T. al Fg 237, map. 862, 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;

- in allegato alla domanda di rilascio del P.d.C. P.G. n.176762/2023 il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Reggio Emilia istanza di convenzionamento generale degli interventi residenziali attuabili con le qualità complessive di indice aggiuntivo 0,05 di cui sopra, per la realizzazione della quota dell'indice aggiuntivo secondo le modalità dello schema dell'allegato "A", depositando l'elaborato "Dichiarazione integrativa sui criteri di riferimento per determinare la superficie commerciale sulla base delle consuetudini del mercato edilizio locale" per la verifica della congruità del prezzo di vendita degli alloggi rispetto ai parametri di cui all'art. 5, comma 5, dello schema di convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 175/2012;

- 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);

- con la sopra citata istanza di rilascio del P.d.C. P.G. n. 176762/2023 e successivi aggiornamenti con pec PG. nn. 201261 del 16.8.2023 e 227685 del 27.9.2023, il Soggetto Attuatore ha chiesto al Comune di Reggio Emilia 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 (nn. 3 e 4) secondo i parametri vigenti;

- 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. 237, particella 862, ricadente all'interno del Piano Particolareggiato in oggetto, risulta composto da n. 6 alloggi e n. 6 autorimesse e servizi, sviluppato su n. 2 piani, compreso il piano terra, con relative aree esterne condominiali;

- le unità immobiliari nn° 1 e 6 oggetto della presente convenzione, presentano ai sensi del DM 801/1977 una superficie utile (SU) cadauna di mq. 90,30 e una superficie non residenziale (SNR) di mq. 110,00, per una superficie complessiva pari a mq. 156,3, per complessivi 180,6 mq di superficie utile, 220 mq di superficie non residenziale e una superficie complessiva totale pari a 312,6. mq, corrispondente e nei limiti della superficie utile di PRG '99 pari a 95 mq ciascuno (95 mq x 2= 190 mq);

- le unità immobiliari nn° 2, 3, 4 e 5 oggetto della presente convenzione, presentano ai sensi del DM 801/1977 una superficie utile (SU) cadauna di mq. 76,20 e una superficie non residenziale (SNR) di mq. 59,7, per una superficie complessiva pari a mq. 112, per complessivi 304,8 mq di superficie utile, 238,8 mq di superficie non residenziale e una superficie complessiva totale pari a 448 mq, corrispondente e nei limiti della superficie utile di PRG '99 pari a 77 mq ciascuno (77 mq x 4=308 mq);

Dato atto che:

- la tabella Allegato A è stata confrontata con le risultanze dello studio condotto dal Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio (cfr. referto del 22.9.2023, in atti al P.G. n. 224494), 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 sia dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP che 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. Il valore risultante da tale analisi, pari ad 2.940€/mq di superficie commerciale catastale è conforme a quanto già dichiarato con l'allegato I-4822 DICHIARAZIONE VALORI DI MERCATO_ALLEGATI in allegato all'istanza P.G. n. 176762/2023;

- in data 18.10.2023, con comunicazione via pec P.G. n. 246739 il Dirigente del Servizio Servizi ai Cittadini, tramite ACER - Azienda Casa Emilia Romagna Provincia di Reggio Emilia ha comunicato al soggetto attuatore i prezzi massimi di vendita degli alloggi oggetto della presente convenzione, a seguito di parere positivo, espresso dall'Ing. Ercole Finocchietti tecnico incaricato da ACER Azienda Casa Emilia Romagna Provincia di Reggio Emilia, in merito alla rispondenza dei dati di cui alla tabella-allegato A, in atti al P.G. n. 176762/2023, come aggiornato con pec P.G. n. 227685/2023.

Considerato che:

- prima della stipula della relativa convenzione dovrà essere versata la somma di €. 38.100,00 (Euro trentottomilacentotto) per monetizzare la quota relativa agli alloggi destinati all'affitto convenzionato al costo di € 250,00/mq per trasformarli in regime di vendita convenzionata e tale somma verrà accertata sul pertinente capitolo in Entrata 9722/1 in sede

di rendicontazione mensile del contributo di costruzione da parte del servizio Rigenerazione Urbana.

Ritenuto pertanto opportuno e necessario:

- procedere all'approvazione dello schema di convenzione redatto in conformità all'allegato B, come revisionato a settembre 2023 e validato, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 175 e PG 19419 del 22.10.2012, per la regolamentazione dell'intervento edilizio residenziale, di cui all'istanza, acquisita in atti dal Servizio Sportello Attività produttive e Edilizia del Comune di Reggio Emilia al P.G. n. 176762/2023 del 11.7.2022, come previsto dall'art. 4.2.2 – commi 2 e 4 5 delle N.T.A. del R.U.E., nonché, grazie alla facoltà, prevista ai punti 2. e 3. della parte dispositiva della già citata DCC n.19419/175 del 22.10.2012 e con le modalità previste nell'allegato "A" al medesimo atto, per monetizzare la quota relativa agli alloggi destinati all'affitto convenzionato secondo i parametri vigenti, al fine ultimo di realizzare 6 (sei) unità immobiliari da destinare all'edilizia convenzionata per la vendita, da realizzarsi in località Buco del Signore via Serge Reggiani di cui al lotto 2 del PUA Ti 2-26;
- procedere alla stipula della relativa convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e la ditta VICTOR-TEX S.R.L. P.IVA01225850351 con sede in Campagnola (RE), al fine di regolamentare gli interventi edilizi residenziali, che saranno attuati come quota di E.R.S;

Richiamato l'atto P.G. n. 166856 del 28.6.2023, 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 degli incarichi dirigenziali, 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 ID. n. 188 del 20.12.2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2023 – 2025 e i relativi allegati, tra cui la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 2 del 12.1.2023 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi ai sensi dell'art. 169, commi 1 e 2, del D.Lgs. 267/2000;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 13 del 31.1.2023 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023/2025 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione approvato con GC ID. n. 2/2023 del 12.1.2023;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 74 del 17.4.2023 è stata approvata la variazione al bilancio di previsione finanziario 2023-2025 e relativi allegati;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 136 del 25.7.2023, immediatamente esecutiva, è stata approvata la verifica degli equilibri di bilancio e la conseguente variazione;
- 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;
- alla dirigente del servizio Rigenerazione Urbana è stato affidato il PD_2023_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, per le motivazioni esplicitate in premessa e che si intendono qui integralmente richiamate, l’allegato schema di convenzione (**ALLEGATO B**) e le tabelle - allegato A (**ALLEGATO A**) e tab. 1 (**TABELLA 1**), validate a seguito di parere positivo, espresso dall’Ing. Ercole Finocchietti tecnico incaricato da ACER-Azienda Casa Emilia Romagna Provincia di Reggio Emilia e di parere di congruità del competente servizio Patrimonio P.G. n. 224494/2023, quali parti integranti del presente provvedimento dirigenziale, per la regolamentazione degli interventi edilizi residenziali che saranno attuati come quota di E.R.S. nel Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Ti 2-26 in località Buco del Signore, da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e la Ditta VICTOR-TEX S.R.L. P.IVA 01225850351 con sede in Campagnola (RE);
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 dare atto che prima della stipula della relativa convenzione dovrà essere versata la somma di €. €. 38.100,00 (Euro trentottomilacentove/00) a titolo di monetizzazione della quota relativa agli alloggi destinati all’affitto convenzionato, al costo di €250,00/mq, per trasformarli in regime di vendita convenzionata e tale somma verrà accertata sul pertinente capitolo in Entrata 9722/1 in sede di rendicontazione mensile del contributo di costruzione da parte del servizio Rigenerazione Urbana;
4. 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
Arch. Elisa Iori**