

Proponente: 66.B
Proposta: 2025/687

del 30/07/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1378

del 30/07/2025

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI 14 ALLOGGI ERS DA DESTINARE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA PER LA VENDITA NEL COMPARTO B DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO POSTO IN LOCALITA' CANALI, VIA SAN MARCO.

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;

Premesso inoltre che:

- 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.

Dato atto che:

- con provvedimento dirigenziale RUAD n.1965 del 05.12.2018 è stato approvato il progetto planivolumetrico convenzionato relativo agli ambiti di delocalizzazioni nn.87-88-89 suddiviso in

due comparti (A e B) e in data 07.12.2018 è stata stipulata con atto pubblico notaio Dott.Giovanni Aricò (rep. 58226 racc. 13095) registrata a Reggio Emilia in data 19/12/2018 al n.19127 ed ivi trascritta in data 20.12.2018 ai nn.27528/18906, tra il Comune e il soggetto attuatore Immobiliare San Marco s.r.l. la relativa convenzione urbanistica attuativa;

- all'interno del comparto B, d'iniziativa pubblica, avente una superficie fondiaria di mq. 4288 e una superficie utile di mq.1286,40 era ricompresa un' area di proprietà comunale censita al foglio 236 mappale 1400 da destinare all'ERS;

- a seguito dell'entrata in vigore della L.R.24/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", il Comune di Reggio Emilia ha assunto il PUG con DGC ID .178 del 07.10.2021 e in conseguenza di una petizione di iniziativa popolare , e di una mozione e conseguente ordine del giorno discusso e approvato nella seduta del Consiglio Comunale del 07.06.2021, riguardante la la proposta di modificare la destinazione di zona di un'area di Via Piaggia da destinare a verde pubblico, si è attivato un confronto con il proprietario di detta area allo scopo di acquisirla in proprietà comunale senza oneri aggiuntivi a carico dell'Amministrazione, per trasformarla in verde pubblico e al contempo fare in modo che la diminuzione patrimoniale complessiva a carico della società proprietaria di detta area trovasse adeguata perequazione nella possibilità, riconosciuta alla suddetta società, di eseguire un intervento edilizio simile per consistenza, preferibilmente all'interno del perimetro del territorio urbanizzabile definito dai vigenti strumenti urbanistici";

- con deliberazione di Giunta Comunale ID.n.11/2022 è stato dunque approvato uno schema di Accordo Integrativo redatto ai sensi degli articoli 11 della L. n.241/1990 e 61 della L.R. n.24/2017 da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia, Immobiliare Scudo di Francia s.r.l., Edilgrisendi S.p.A., nonché altri soggetti privati;

- l'Accordo è stato stipulato in data 12.04.2022 con atto Notaio dr. E.Bigi (rep.121803, racc.43054 registrato a RE il 21.04.2022 al n. 6317 ed ivi trascritto in data 26.04.2022 ai n.9379/6708) e rappresenta la condivisione di scelte di pianificazione urbanistica tra i soggetti privati sopramenzionati e l'Amministrazione Comunale tra i quali la permuta dell'area di via Piaggia, di proprietà del Gruppo Grisendi, con la proprietà comunale dell'area posta in Via san Marco di cui al mappale 1400 del foglio 236 sopra citato, con impegno da parte del Gruppo Grisendi ad ivi realizzare alloggi di Edilizia Residenziale Sociale da destinare totalmente alla vendita convenzionata;

- l'atto di accordo integrativo prevede infatti all' art.3.4 che, in deroga alla previsione dell'articolo 3.2 degli "Indirizzi Disciplinari" del PUG, i requisiti dei destinatari, le caratteristiche degli alloggi e i prezzi di vendita siano quelli definiti dalla Convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con deliberazione n. 175 I.D. del 22 ottobre 2012 e non quelli della convenzione da approvarsi ai sensi del medesimo articolo 3.2. Tale obbligo è stato poi richiamato all'art. 6 dell'atto di accordo che ha fissato anche la tempistica del relativo permesso di costruire.

- l'atto di accordo costituiva una degli elaborati del PUG adottato, la cui efficacia era subordinata all'approvazione del piano medesimo, avvenuta in data 08.05.2023 con DCC ID.n. 91 che ha confermato in toto le previsioni dell'atto di Accordo ex art. 61, c.3, della L.R. n. 24/2017, stipulato in data 12.04.2022 e sopra richiamato;
- in data 05.07.2024 è stata di conseguenza stipulata con atto Notaio E. Bigi la permuta tra Il Comune Di Reggio Emilia e la società e "EDILGRISENDI S.p.A." del terreno sito in Reggio nell'Emilia, via Carlo Piaggia, censito al catasto Terreni Foglio 176, particella 310- 311 e al Catasto Fabbricati Foglio 176, Particella 310 Sub 1 e Particella 311 sub 1, con l'area di proprietà comunale posta in località Canali, via San Marco, censita al catasto del Comune di Reggio Emilia al Foglio 236 particella 1400.

Rilevato che:

- sull'area sopra detta ai sensi della convenzione del 2018, dell'atto di accordo del 12.04.2022 è prevista dunque la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale per una Superficie Utile (Su) pari a 1.286 mq, indicativamente idonea alla realizzazione di 14 (quattordici) alloggi di ERS da destinare alla sola vendita convenzionata;
- il punto VI.11 dell'Atto Integrativo di accordo, prevede che il Soggetto Attuatore si impegni a realizzare sull'Immobile San Marco e a mettere in vendita, entro termini concordati, alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, sottoscrivendo e dando integrale applicazione alla Convenzione per l'attuazione di "ERS" il cui schema è stato deliberato dal Consiglio Comunale con atto n.175 I.D. n. 19419 P.G. in data 22 ottobre 2012;
- in particolare il punto 3.4 dell'atto di accordo stabilisce che "per il lotto sito in Comune di Reggio Emilia, località Canali censito al foglio 236 particella 1400: (i) conferma della destinazione del lotto alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), per una Su pari a 1.286 (milleduecentottantasei) mq.; (ii) previsione della destinazione della totalità (100%) della Su alla vendita convenzionata; (iii) in deroga alla previsione dell'articolo 3.2 degli "Indirizzi Disciplinari", i requisiti dei destinatari, le caratteristiche degli alloggi e i prezzi di vendita saranno quelli definiti dalla Convenzione tipo approvata con deliberazione n. 175 I.D. n.19419 P.G. in data 22 ottobre 2012 dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia e non quelli della convenzione da approvarsi ai sensi del medesimo articolo 3.2.

Precisato altresì che:

- 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), sono state affidate ad ACER - Agenzia per la Casa della Regione Emilia Romagna sulla base della convenzione stipulata con contratto del 04.7.2019 (rep. contratti n. 22) e a seguito della deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 100 del 16.5.2019, 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 18.04.2025, con istanza acquisita in atti al n. 105235 di P.G. la Società “EDILGRSENDI S.P.A” con sede in Reggio Emilia, via Donnino Dal Verme n°8, C.F./Iva 00239240351, proprietaria del mappale 1400 del foglio 236 ubicato in via San Marco, ha presentato il permesso di costruire per la realizzazione di nuova costruzione di 4 fabbricati, denominati da nord verso sud: fabbricato 1 (4 alloggi), fabbricato 2 (4 alloggi), fabbricato 3 (4 alloggi) e fabbricato 4 (2 alloggi) per complessivi 14 alloggi, n. 14 autorimesse e servizi e n.7 posti scoperti di pertinenza, di dimensioni più contenute rispetto al numero di alloggi previsti nell'atto di accordo, ma rispondenti al requisito della Convenzione ERS che prescrive una dimensione massima di 95 mq di superficie utile per ogni alloggio come meglio rappresentato nella tavola 8 allegata al titolo edilizio;
- 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;
 - 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);
- in allegato alla domanda di rilascio del Permesso di costruire, il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Reggio Emilia istanza di convenzionamento generale degli interventi residenziali da destinare alla vendita convenzionata attuabili con le qualità complessive di indice aggiuntivo 0,05 di cui sopra, depositando l'elaborato “L _dichiarazione dei valori di mercato”, lo schema di convenzione e l'allegata Tabella “A” 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;

Dato atto che:

- con referto del 16.06.2025, in atti al P.G. n. 156144 il Servizio Patrimonio e Logistica, ha confrontato i valori di cui alla Tabella Allegato A) con le risultanze dello studio condotto dal servizio stesso, in merito ai valori di mercato per compravendita di immobili situati in aree limitrofe all'area interessata e prossime a Via san Marco 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. Non avendo reperito atti di compravendita recenti per beni simili ha ritenuto opportuno utilizzare il proprio studio in atti al PG.n. 112328 del 28.04.2025 che determina un valore medio di mercato di 4170,00 al mq di superficie complessiva sulla base dei compravendite in via Hrovatin, oltre al parere espresso dall'ufficio

PG.n. 118421/2025. Tenuto conto che dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate la zona in oggetto (Canali- Zona OMI D9) ha valori superiori a circa l'8% rispetto a quelli di Via Hrovatin (Zona OMI D10) l'ufficio esprime parere favorevole ai valori indicati nell'Allegato A) per l'intervento di Via San Marco come indicato nella integrazione del 30/05/2025 di cui al PG.142271/2025 riporta valori al mq di 3.826 €/mq anziché 4.061 €/mq come proposto inizialmente dal soggetto attuatore;

- in data 14.07.2025 con comunicazione via pec in atti al P.G. n. 190888 del 23.07.2025 ACER , ha espresso parere positivo tramite visto apposto dal tecnico incaricato da ACER, sulla tabella-allegato A, in merito alla rispondenza dei dati ivi riportati rispetto alla tabella inviata dal progettista incaricato unitamente alla dichiarazione dei valori di mercato con pec P.G. n. 156144 del 16.06.2025;

- in data 23.07.2025 è stato comunicato con mail al progettista e al soggetto attuatore i prezzi massimi di vendita degli alloggi oggetto della presente convenzione;

Ritenuto pertanto opportuno e necessario:

- procedere all'approvazione dello schema di convenzione redatto in conformità all'allegato A, come revisionato a settembre 2023 e validato, alla deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 175 del 22.10.2012, per la regolamentazione dell'intervento edilizio residenziale, di cui all'istanza, P.G. n. 105235/2025 e in virtù delle pattuizioni di cui all'art.6 dell'Atto di accordo integrativo sottoscritto in data 12.04.2022 tra il Comune di Reggio Emilia e la società "EDILGRISENDI S.P.A." richiamato in premessa, per realizzare 14 unità immobiliari da destinare all'edilizia convenzionata per la vendita al prezzo di di 3.826 €/mq;

- procedere alla stipula della relativa convenzione secondo le schema allegato 1) al presente provvedimento dirigenziale tra il Comune di Reggio Emilia e la ditta "EDILGRISENDI S.P.A." al fine di regolamentare gli interventi edilizi residenziali, che saranno attuati come quota di E.R.S;

Richiamato l'atto P.G. n.28555 del 31.01.2025, 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 Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata.

Precisato infine 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;

- alla dirigente del servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata è stato affidato il PD_2025_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 quale allegato 1 al presente provvedimento dirigenziale e la relativa tabella-allegato A) quali parti integranti del presente provvedimento dirigenziale, quest'ultima validata a seguito del parere positivo espresso dal tecnico incaricato da ACER-Azienda Casa Emilia Romagna in data 14.07.2025 come da pec PG.n. 190888 e dal servizio Patrimonio e Logistica con parere P.G. n. 156144/2025, per la regolamentazione degli interventi edilizi residenziali che saranno attuati come quota di E.R.S. nell'ambito del progetto planivolumetrico convenzionato relativo alle delocalizzazioni nn.87-88-89, posto a Canali in Via San Marco ed identificati nella Tavola 8 allegata alla richiesta del permesso di costruire (allegato B), da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e la società "EDILGRISENDI S.P.A." con sede legale in Reggio Emilia, via Donnino Dal Verme n°8, C.F./Iva 00239240351;
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 e ad ACER per quanto di rispettiva competenza.
4. Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo alla Dirigente firmataria.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Arch. Elisa Iori