



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **236**

in data **06/11/2025**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventicinque** addì **06 - sei** - del mese **novembre** alle ore **09:00** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

VERIFICA DELLA QUANTITÀ' E QUALITÀ' DELLE AREE E DEI FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITÀ' PRODUTTIVE E TERZIARIE E DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE IN APPLICAZIONE DELL'ART. 172 DEL D. LGS. N. 267/2000.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

MASSARI Marco	Sindaco	SI
DE FRANCO Lanfranco	Vice Sindaco	SI
BONDAVALLI Stefania	Assessore	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
MAHMOUD Marwa	Assessore	SI
MIETTO Marco	Assessore	SI
NEULICHEDL Roberto	Assessore	SI
PASINI Carlo	Assessore	SI
PRANDI Davide	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	SI

Presiede: **MASSARI Marco**

Assiste il Segretario Generale: **MARENGO Dr. Donato Salvatore**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'art. 172 del Decreto legislativo n. 267/2000: "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*", che, fra l'altro, ha abrogato l'art. 14 del D.lgs.n.77/95, stabilisce che al bilancio di previsione dei singoli comuni sia da allegare apposita deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e qualità delle aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi 18 aprile 1962 n. 167, 22 ottobre 1971 n. 865 e 5 agosto 1978 n. 457 – che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie, e la determinazione del prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;
- il primo gennaio 2018 a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340 è entrata in vigore la nuova Legge Regionale 21 dicembre 2017 n.24 "*Disciplina regionale sulla tutela e 'uso del territorio*". La nuova disciplina abroga la LR 20/2000, sostituendo i vigenti strumenti urbanistici PSC-RUE-POC con il nuovo strumento urbanistico denominato PUG (Piano Urbanistico Generale) che ai sensi dell'art. 3 della nuova norma deve essere approvato entro 5 anni dall'entrata in vigore della LR 24/2017, cioè entro il 31.12.2022.
- in data 23.05.2022 con deliberazione consiliare ID n.79 è stato adottato il PUG , approvato in data 08.05.2023 giusta deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 91 ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della regione Emilia Romagna del 21/06/2023 n.161;
- il PUG, in continuità con i previgenti strumenti urbanistici (PSC,RUE,POC) contiene, ai sensi dell'art.9 L.R.24/2017, la disciplina delle dotazioni territoriali redatta in conformità all'atto di coordinamento tecnico regionale; in particolare, nel sistema della Città pubblica come illustrato nell'elaborato SQ_D.1.Indirizzi disciplinari, vengono perseguiti obiettivi di multiscalarità, di integrazione delle dotazioni e creazione di reti che assicurino continuità fisica e prestazionale all'intero sistema città. Le dotazioni territoriali che strutturano la Città pubblica sono composte di Servizi, intesi come aree e attrezzature pubbliche e private, di ERS, come insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie relative all'abitare e di una Rete connettiva fatta di infrastrutture per la mobilità, infrastrutture ecosistemiche verdi-blu e di una nuova forma di connettività, l'infrastruttura digitale;
- Il PUG dunque, introduce incentivi e norme a sostegno dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) con particolare attenzione agli alloggi in locazione. (Capo li - Strategia Per La Qualità Urbana Ed Ecologico Ambientale Titolo 3 - Città pubblica e all' Art. 3.2 Edilizia Residenziale Sociale_ERS);

Dato atto inoltre che :

- la nuova legge urbanistica demanda la definizione della disciplina urbanistica di dettaglio allo strumento attuativo, costituito principalmente dall'Accordo Operativo, sostitutivo del POC e dei piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblico/privata di cui all'art. 38 della L.R.n. 24/2017, che stabilisce che gli accordi operativi e i piani di iniziativa pubblica hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi;

Rilevato che:

- il Comune di Reggio Emilia non dispone, stante la legislazione urbanistica vigente, di un piano per l'edilizia economica e popolare (Peep) di cui alla Legge n.167/1962 in quanto lo stesso, approvato con D.M. n.1311, div. 23 in data 20.05.1965 è scaduto, né di piani ai sensi dell'art.27 della legge n. 865/1971, né di PUA che assumano il valore e gli effetti degli strumenti urbanistici sopramenzionati;

Dato atto tuttavia che:

- nell'ambito di interventi di ricollocazioni di volumetrie di cui all'art.1.7.2 co. 5 delle NA del RUE previgente, tramite progetto planivolumetrico convenzionato con i privati proprietari dei terreni, sono state cedute gratuitamente al Comune negli anni passati, le seguenti aree destinate ad ERS:

- Area posta in località Villa Cella, via El Greco, censita al catasto terreno al Fg. 65 mapp.539, 542, 543 di mq. 1.500 mq di Su. Tale area ora di proprietà comunale e classificata dal PRG 2001 come area per attrezzature relative agli standard urbani e di quartiere di cui agli artt. 72 e 73 del PRG 2001, ora dal PUG come tessuto interessato da delocalizzazioni – uso prevalente residenziale come individuato all'elaborato SQ_D2 E SQ_D.1.Indirizzi disciplinari Titolo 16. L'attuazione degli interventi è subordinata al perfezionamento del contratto di acquisto della quota di capacità edificatoria e dovrà contenere e sviluppare le elaborazioni progettuali presentate in sede di partecipazione al bando comunale.

- Area posta in località San Rigo, Via Tirabassi, censita al catasto terreno al Fg. 206 mapp. 351 di 795 mq di sf cui corrisponde una quota di Su pari a 370,80, da riservare alla realizzazione da parte del Comune di edilizia da concedere in locazione, derivante dal progetto planivolumetrico convenzionato approvato con provvedimento dirigenziale RUAD.n. 871 del 20/06/2017, e successivo provvedimento dirigenziale RUAD n. 907 del 08/06/2018 di cessione gratuita del lotto

sopraindicato, avvenuta con atto a ministero del notaio Dr. A.Vacirca del 14/06/2018 (rep.n.59465, racc. 36822).

Considerato che:

- come rilevato dal Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, al momento, i vigenti strumenti urbanistici comunali non prevedono aree o fabbricati da destinarsi alla residenza e alle attività produttive e terziarie ai sensi delle Leggi 18.04.1962 n. 167, 22.10.1971 n. 865, 05.08.1978 n. 457 e successive modificazioni e integrazioni, da cedersi in proprietà o in diritto di superficie, nonché a determinarne il relativo prezzo di cessione e dunque il Comune di Reggio Emilia non dispone attualmente di proprietà immobiliari da cedere a soggetti terzi ai sensi della legge n.457/78, disponendo solo delle aree sopracitate che possono ospitare dell'edilizia residenziale sociale (ERS);
- per quanto concerne l'eventuale individuazione di aree da destinarsi alla residenza, la determinazione delle quantità, della consistenza e dei relativi corrispettivi di cessione, si potrà rinviare a successivi provvedimenti deliberativi in relazione agli orientamenti strategici e di indirizzi urbanistici dettati dal Piano Urbanistico Generale approvato dal Consiglio comunale;
- che al riguardo , la valutazione delle Manifestazioni di Interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) da attuarsi mediante Accordi Operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017 – Ammissibilità delle proposte preliminari, approvata dal Consiglio Comunale in data 14/07/2025 con Deliberazione ID n.162, ha stabilito, in conformità all'art.3.2 degli Indirizzi disciplinari di PUG (SQ_D1), che per gli interventi di rigenerazione urbana, in sede di Accordo Operativo, è obbligatorio realizzare/destinare una quota non inferiore al 20% del Volume totale delle funzioni residenziali per ERS

Dato atto infine che:

- la delibera a parere della dirigente del servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, arch.Elisa Iori non necessita del parere contabile ai sensi dell'art.49 del D.lgs.267/2000 in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Tutto ciò premesso si ritiene opportuno dare atto che per l'anno 2026 non vi è la necessità di procedere alla verifica di cui sopra, stante l'attuale indisponibilità di proprietà immobiliari da cedere a terzi ai sensi delle leggi nazionali sopracitate e come meglio precisato in premessa.

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Dirigente del Servizio interessato, ai sensi dell'art.49 del Decreto legislativo n. 267/2000 come modificato dall'art.3 della L.213/2012;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267, ed in particolare gli artt. 48 e l'art.172, I comma lett.c);

Visto il D.P.R. 380/2001;

Visto l'art.13 del vigente regolamento comunale di contabilità;

Con voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

- di dare atto che in relazione alla verifica delle quantità e della qualità delle aree e dei fabbricati che potranno essere ceduti in proprietà, o in diritto di superficie ai sensi delle leggi n.162/1967, n. 865/1971 e n. 457/1978, il Comune di Reggio Emilia non dispone per l'anno 2026, di proprietà immobiliari (aree e/o fabbricati) da cedere a soggetti terzi ai sensi delle leggi 18 aprile 1962 n. 167, 22 ottobre 1971 n. 865 e 5 agosto 1978 n. 457;
- di dare atto che la presente deliberazione verrà allegata al Bilancio di previsione dell'anno 2026-2028, così come previsto dall'art.172, comma 1, lett. b) del decreto legislativo n. 267/2000 e s.m.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

MASSARI Marco

IL SEGRETARIO GENERALE

MARENGO Dr. Donato Salvatore