

Proponente: 66.B
Proposta: 2025/1038
del 30/10/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 2159
del 20/11/2025

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN LOCALITÀ' SAN BARTOLOMEO PG.N. 300895/2024 E COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO .

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale ID.n. 178 del 07.10.2021 è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), completa di tutti gli elaborati costitutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 45, comma 2, della L.R. n. 24/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 79 del 23.05.2022 il Piano Urbanistico Generale è stato adottato ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. n. 24/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 91 del 08.05.2023 il Piano Urbanistico Generale è stato approvato ai sensi dell'art. 46 comma 6 della L.R. n. 24/2017;
- a seguito di pubblicazione di avviso in data 21.06.2023 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna - parte seconda - n. 164, il Piano Urbanistico Generale è entrato in vigore.
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 92 del 08.05.2023 è stato anche approvato il Regolamento Edilizio;

Dato atto che:

- in data 28.11.2024 è stato presentato da parte del sig A.C. per il tramite della progettista arch. R.Casarini, un permesso di costruire convenzionato in atti al PG.n. 300895 per interventi di nuova costruzione ad uso residenziale e relativa viabilità di accesso su area all'epoca censita al foglio 203 mappale 58 situata in via San Bartolomeo in continuità con il tessuto residenziale, a sud-est dell'area della Chiesa;
- l'area d'intervento è disciplinata dalla tavola SQ_D.2.2_20 del PUG relativa alla disciplina delle trasformazioni che la classifica all'interno del Sistema dell'abitare tra i Tessuti urbani a densità medio-bassa: A4 con edificio isolato all'interno del lotto o allineato su strada l'area di proprietà del soggetto attuatore sita in via San Bartolomeo disciplinato dall'art.10.2 degli indirizzi disciplinari SQ_D.1;
- l'art. 10.2 prevede che gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi e/o su lotti con indice volumetrico esistente < 1,2 mc/mq, fino alla saturazione di tale indice si attuino con l'intervento edilizio diretto se di dimensione < di 1 ha, con Permesso di Costruire Convenzionato se di dimensione > di 1 ha;
- il progetto prevede di realizzare un piccolo insediamento costituito da 4 lotti edificabili per edifici unifamiliari o bifamiliari serviti da una strada privata e da un piccolo parcheggio da adibire all'uso pubblico, all'interno di un ambito di dimensione < ad 1 ha;
- in particolare con il titolo edilizio PG.n. 300895 si prevede di realizzare il primo edificio sullo stralcio denominato S_2, con infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, consistenti in viabilità e un parcheggio da asservire all'uso pubblico;
- il costo di tali opere ammonta complessivamente a € 52.854,59, di cui € 22.960,10 per le opere di urbanizzazione ed € 29.894,49 per le opere a rete come da Computo metrico Estimativo redatto sulla base del prezzario della Camera di Commercio di Reggio Emilia del 2020 e allegato al PDC;

- in data 28.01.2025 con pec PG.n. 23103 sono state chieste le dovute integrazioni al progetto edilizio che sono state presentate in data 19.03.2025 con pec PG. 77862;
- la richiesta di integrazione ha riguardato anche il conteggio della superficie di verde pubblico da monetizzare; l'aggiornamento dell'elaborato relativo alla verifica dei requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica, quelli per il calcolo del RIE, l'aggiornamento del CME e il calcolo del Carbonzero;
- dal prospetto riportante il contributo di costruzione allegato alla pec PG n. 77862/2025 il privato osserva che: *“Come previsto dal punto 6.1.3 del Regolamento, qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S. Il PdCC prevede l'attuazione per stralci, per cui non è possibile al momento determinare il contributo complessivo relativo alle voci U1 e U2 dell'intero comparto, ma solo l'ammontare relativo al lotto S2. Per questa ragione si prevede di ripartire il costo delle opere da realizzare per determinare la quota che ciascun lotto potrà detrarre dal calcolo del contributo relativo alle voci di U1 e U2 al momento della presentazione delle pratiche relative ai singoli lotti. Le somme che dovranno essere detratte da quanto dovuto per ciascun lotto sono calcolate in proporzione al volume ammesso su ogni lotto e determinate nell'ultima colonna della tabella”*;
- il titolare del permesso di costruire ha dunque chiesto di avvalersi dello scomputo del contributo di costruzione (u1 e U2) dovuto ai sensi dell'art. 29 della L.R.15/2013 e s.m. e ai sensi dell'art.6.1.2 dell'allegato 2 alla Deliberazione del Consiglio Comunale ID. 81 del 24.05.2022 e della DAL n. 186/2018: *“Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S). “ e ancora 6.1.3. : “Qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S. La quota sul costo di costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scomputo.”*, 6.1.4. *“Qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.”*

Rilevato che:

- come risulta dal prospetto denominato Calcolo del contributo di costruzione in atti al PG.n. 77862/2025 asseverato dal progettista incaricato e verificato dal competente ufficio, il contributo di costruzione complessivamente dovuto ai sensi dell'art.29 L.R.15/2013 per il rilascio del permesso di costruire PG.n.300892/2024 relativo al lotto S2 ammonta a

complessivi € 22.109,60 di cui U1= € 9.638,09 U2 = € 12.471,51 e costo di costruzione pari a € 13.556,89;

- a ciò si aggiunga il costo della monetizzazione della quota parte del verde pubblico che, limitatamente al lotto S2 è pari a 269,42 mq che è stato quantificato in base alla tabella "*Monetizzazione verde pubblico, tabella riassuntiva valori microzone del territorio comunale_zona 6_San Bartolomeo e Codemondo*" per il residenziale in € 42 x 269,42 mq = € 11.315,64.

Dato atto che :

- il PdCC in questione prevede l'attuazione per stralci e non è al momento possibile determinare il contributo complessivo relativo alle voci U1 e U2 dell'intero comparto, ma solo l'ammontare relativo al lotto S_2 (pari a € 22.109,60) il cui contributo è inferiore all'importo complessivamente detraibile per la realizzazione delle sole opere a rete pari a € 29.894,49 (IVA, oneri per la sicurezza e spese di progettazione esclusi, come da CME in atti al PG.n. PG. 77862/2025);

Ritenuto dunque che:

- la quota residua sia portata in detrazione dal soggetto attuatore o suoi aventi causa, al momento della presentazione dei titoli edilizi relativi ai rimanenti singoli lotti S_1 S_3 S_4 come specificato nella tabella riportata nell'elaborato Calcolo del Contributo di Costruzione in atti al PG.n. 77862/2025;

Dato atto che:

- come risulta dallo schema di convenzione allegato al PDCC, inviato con mail dall'arch Casarini Roberta per conto del sig. C.A. e acquisita al PG .n. 258744/2025, si procederà a costituire servitù di uso pubblico sull'area destinata a parcheggio di cui al foglio 203 con i mappali 612, 616 di estensione pari a mq. 260 come da tipo di frazionamento n°2025/108641 del 3/10/2025;

- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a rete oggetto di scomputo, dovrà essere depositata apposita fideiussione bancaria pari a € 52.854,59 arrotondata a € 52.855,00 a garanzia della puntuale realizzazione della opere di urbanizzazione a reti pari al 100% del costo delle opere stesse come risulta dal Computo metrico estimativo in atti al PG.n. 77862/2025 ;

- a provvedere al pagamento contestualmente alla stipula della convenzione, della quota parte del verde pubblico monetizzato per lo stralcio S_2 pari a = euro 11.315,64 (undicimilatrecentoquindici/64).

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/01/2025 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2025-2029;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;
- con delibera di Giunta Comunale n.63 del 31/3/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC 12 del 30/1/2025 e successivi aggiornamenti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale CC 2025/165 del 21/07/2025 è approvata la "VARIAZIONE DI ASSESTAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2025-2027 E RELATIVI ALLEGATI" - VERIFICA DEGLI EQUILIBRI DI BILANCIO AI SENSI DELL'ART. 193 D. LGS 267/2000

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 ritenendo non necessario acquisire il parere di regolarità contabile in quanto la corresponsione del contributo di costruzione e monetizzazione viene effettuato complessivamente su tutti i titoli edilizi tramite rendicontazione mensile da parte del servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata;
- in relazione al contenuto del presente provvedimento, sono state attuate in via preventiva le misure previste dall'aggiornamento PTPC 2021-2023 del Comune di Reggio Emilia, approvato con deliberazione di Giunta ID. n. 52 del 25.3. 2021.

Visti gli elaborati allegati al PDC PG.n. 300895 del 28/11/2024 così' come integrati con i PG.n. 77862 del 19/03/2025,

Visti:

- il D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. n. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., e le linee guida ANAC;
- l'art. 59 del vigente Statuto Comunale;
- gli art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

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;

DETERMINA

1) di approvare, per le motivazioni descritte in premessa e che si intendono qui integralmente richiamate, l'allegato schema di convenzione (all.A) facente parte del permesso di costruire convenzionato in atti al PG.n. 300895/2024 per la realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio di nuovo insediamento in località San Bartolomeo, costituzione di servitù di uso pubblico e realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria a parziale scomputo oneri, da approvarsi tra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia ed il sig. C.A., come meglio precisato in convenzione;

2) di dare atto che, in sede di stipula della 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 approvate tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento;

3) di dare atto che successivamente alla stipula si procederà al rilascio del permesso di costruire PG.n. 300895/2024 e che il richiedente dovrà versare la somma di € 13.556,89 a titolo di costo di costruzione in quanto non scomputabile ai sensi del punto 6.1. "Scomputo del contributo di costruzione" dell'allegato 2 alla DCC ID.n. 81/2022;

4) Si attesta che non sussistono in capo alla sottoscritta dirigente situazioni di conflitto d'interesse nell'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 6bis della Legge n. 241/1990.