



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **169**

in data **03/09/2026**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventisei** addì **03 - tre** - del mese **settembre** alle ore **09:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE PG.N. 282047 DEL 14.04.2022 PER INTERVENTO EDILIZIO IN VIA MONVISO AI SENSI DELL'ART. 19 COMMA 3 BIS DELLA L.R.15/2013 E S.M.

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: **CARAPEZZI Dr. Marco**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la previgente strumentazione urbanistica del Comune di Reggio Emilia era costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvati ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 20/2000, rispettivamente con deliberazioni del Consiglio Comunale ID n. 87 e ID n. 92 del 06/04/2009;
- il RUE classificava i terreni distinti al Catasto Fabbricati/Terreni al foglio 247, mappali 472 e 562, posti in Via Monviso, ricompresi all'interno del territorio urbanizzato, quali Ambito urbano consolidato (AUC3), disciplinato dall'art. 33 del RUE e ricompreso nei "Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa", costituiti da parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nelle quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani e che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale;
- in data 23/12/2021 la società F2 Costruzioni S.r.l.s., con sede in Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 13, ha presentato istanza di Permesso di Costruire, acquisita al PG n. 282047, per la nuova costruzione, sulle aree sopra descritte, di due fabbricati a destinazione residenziale, costituiti complessivamente da n. 10 alloggi abbinati, di cui n. 4 nel fabbricato contrassegnato con la lettera A e n. 6 nel fabbricato contrassegnato con la lettera B, entrambi articolati su due piani fuori terra;
- il rilascio del permesso di costruire è stato determinato dall'allora Dirigente competente in data 14.04.2022;
- in data 24/08/2022, con pec acquisita PG.n. 199748 è stato notificato alla società il suddetto permesso di costruire, a seguito della presentazione della fideiussione rilasciata da Vittoria Assicurazioni a garanzia del pagamento del contributo di costruzione e del pagamento della prima rata del medesimo contributo;
- il Permesso di Costruire conteneva l'avvertenza che, ai sensi dell'art. 19, comma 3, della L.R. n. 15/2013, i lavori dovevano essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio, e quindi entro il 14/04/2023, e ultimati entro tre anni dalla medesima data, e quindi entro il 14/04/2025;

- in data 13/04/2023 con pec PG.n. 100147 è stato comunicato l'inizio dei lavori, fissata al 14.04.2023; la comunicazione indicava quale impresa esecutrice dei lavori, la società F&F SRL, con sede in Reggio Emilia, Via F.lli Cervi 130, e quale direttore lavori, l'arch.Simone Zambelli;
- successivamente con pec acquisita al PG.n. 101478 del 14/04/2025, la società titolare del permesso di costruire, ha presentato istanza, ai sensi dell'art. 19 comma 3bis della L.R. 15/2013, volta ad ottenere la proroga di fine lavori sino al 14.04.2028, allegando una prima relazione tecnica per documentare lo stato di avanzamento delle opere;
- la richiesta di proroga ai sensi del comma 3 bis del citato art.19 era necessaria in quanto la società non può avvalersi della proroga automatica prevista dallo stesso articolo 19 , essendo nel frattempo entrato in vigore il PUG che ha escluso il comparto di attuazione, dal perimetro del territorio urbanizzato,

Considerato infatti che:

- il Comune di Reggio Emilia ha avviato il procedimento di adeguamento della propria strumentazione urbanistica generale al nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), previsto dalla L.R. n. 24/2017, secondo la seguente tempistica:
 - 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 e sono entrate in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art.27 della L.R. 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;
 - nel PUG entrato in vigore successivamente al rilascio del Permesso di Costruire il comparto oggetto dell'intervento è stato rappresentato cartograficamente all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;

- tale nuova classificazione urbanistica è intervenuta successivamente al rilascio del titolo edilizio e all'avvio dei lavori, quando l'intervento risultava già legittimamente assentito e in corso di realizzazione;

Dato atto che:

- con Nota PG n. 286099 del 02/12/2025 il Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, prima di procedere alla valutazione dell'istanza di proroga, ha richiesto alla società F2 Costruzioni S.r.l.s. di integrare la documentazione prodotta, fornendo ulteriori motivazioni a sostegno della richiesta e individuando, mediante apposita planimetria, le opere già realizzate e quelle ancora da realizzare, con riferimento sia allo strumento urbanistico vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire (PSC_RUE) sia al vigente PUG;
- in data 19/03/2026, con PEC acquisita al PG n. 70678, la società ha trasmesso una relazione tecnica sottoscritta dal direttore dei lavori, corredata da planimetria delle opere eseguite (Allegato A), nonché un parere dello Studio Legale per il Diritto Amministrativo dell'avv. Orienti (Allegato B);
- nella documentazione trasmessa viene evidenziato, in particolare, che la rappresentazione cartografica del PUG avrebbe determinato l'inclusione del comparto di intervento all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, nonostante la preesistenza e la piena efficacia del titolo edilizio rilasciato e l'avvenuto avvio dei lavori;
- nella medesima documentazione viene prospettata la possibilità di procedere alla proroga del termine di ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 19, comma 3-bis, della L.R. n. 15/2013, il quale prevede che, fermo restando quanto disposto dal comma 3, in caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche lo Sportello Unico possa accordare, su istanza del privato presentata prima della scadenza dei termini, una proroga del termine di inizio o di ultimazione dei lavori per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, ovvero in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori; la medesima disposizione stabilisce che la proroga del termine di ultimazione dei lavori è accordata previa deliberazione della Giunta comunale e che la proroga è sempre accordata, senza necessità di deliberazione degli organi comunali, nel caso di ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare del permesso;

Rilevato che:

- dalla relazione tecnica, dalla documentazione fotografica e dagli elaborati acquisiti agli atti risulta che sono state eseguite la massicciata della strada di penetrazione al comparto e l'area destinata a parcheggio di uso pubblico;
- per quanto riguarda i fabbricati, risultano eseguiti gli scavi di fondazione, il sottofondo in magrone, le armature e il getto delle platee, nonché il getto di alcuni pilastri;
- l'intervento risulta pertanto effettivamente avviato e presenta uno stato di avanzamento significativo rispetto alle opere complessivamente assentite.

Ritenuto che:

- il mutamento della disciplina urbanistica è intervenuto successivamente al rilascio del Permesso di Costruire e all'avvio dei lavori e non risulta riconducibile a condotte imputabili al titolare del titolo edilizio;
- il soggetto attuatore ha maturato un qualificato affidamento nella stabilità e nell'efficacia del titolo edilizio rilasciato, avendo tempestivamente dato avvio ai lavori e sostenuto investimenti economici in esecuzione del medesimo titolo;
- il principio di tutela del legittimo affidamento, quale principio generale dell'ordinamento, impone all'Amministrazione di tenere in adeguata considerazione le situazioni giuridiche consolidate generate dai propri provvedimenti favorevoli, in particolare quando il privato abbia confidato nella loro stabilità e abbia posto in essere comportamenti e sostenuto investimenti in esecuzione del titolo legittimante;
- il mancato accoglimento dell'istanza potrebbe determinare l'insorgere di un contenzioso amministrativo, avuto riguardo alle argomentazioni tecniche e giuridiche formulate dalla società nell'istanza e nel parere legale acquisito agli atti, nonché alla prospettata incidenza della rappresentazione cartografica del vigente PUG sul comparto oggetto dell'intervento, con conseguente possibile aggravio dell'azione amministrativa;
- le opere già realizzate in forza del titolo edilizio risultano eseguite nell'ambito della legittimità del titolo medesimo e che l'impossibilità di completare l'intervento determinerebbe il permanere di opere incompiute, con conseguente alterazione dell'assetto dei luoghi e pregiudizio per la corretta definizione urbanistica ed edilizia dell'intervento autorizzato;

- l'interesse pubblico, nel caso concreto, non si esaurisce nell'applicazione meramente formale della disciplina urbanistica sopravvenuta, ma comprende anche l'interesse al corretto completamento di un intervento edilizio già legittimamente assentito e avviato, evitando il permanere di opere incompiute e assicurando il razionale assetto del territorio;

Considerato, altresì, che:

- il legislatore statale è intervenuto in più occasioni sui termini di efficacia dei titoli edilizi, anche in ragione delle eccezionali difficoltà economiche e operative che hanno interessato il settore delle costruzioni, riconoscendo l'incidenza di fattori oggettivi estranei alla volontà degli operatori economici;

- in particolare, sono intervenute, tra le altre, le disposizioni di cui all'art. 103, comma 2, del D.L. n. 18/2020, al D.L. n. 76/2020, all'art. 10-septies del D.L. n. 21/2022 e, da ultimo, alla legge 27 febbraio 2026, n. 26, di conversione, con modificazioni, del D.L. n. 200/2025, che hanno previsto proroghe dei termini relativi all'efficacia dei titoli edilizi in considerazione delle difficoltà oggettive e contingenti del settore, quali le difficoltà economiche, il reperimento dei materiali e l'incremento dei prezzi;

- tali circostanze sono state altresì richiamate dalla società titolare del Permesso di Costruire PG n. 282047 quale elemento concorrente a sostegno dell'istanza di proroga;

Ritenuto, pertanto, che, alla luce della situazione urbanistica sopravvenuta, dello stato di avanzamento dell'intervento, dell'avvenuto tempestivo inizio dei lavori, della permanenza dell'efficacia del titolo edilizio, del principio di tutela dell'affidamento e dell'interesse pubblico al completamento delle opere già legittimamente avviate, sussistano i presupposti per l'accoglimento dell'istanza di proroga del termine di ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 19, comma 3-bis, della L.R. n. 15/2013 presentata dalla società F2 Costruzioni S.r.l.s.;

Richiamati dunque :

- l'art. 4, comma 4, della L.R. n. 24/2017, in materia di titoli abilitativi conformi alle previsioni urbanistiche vigenti da attuarsi mediante intervento diretto;

- l'art. 19, comma 3-bis, della L.R. n. 15/2013, che disciplina la proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori in presenza, tra l'altro, di sopravvenute previsioni urbanistiche contrastanti e demanda alla Giunta comunale la deliberazione in ordine alla proroga del termine di ultimazione dei lavori;

- le disposizioni statali intervenute in materia di proroga dei termini di efficacia dei titoli edilizi, tra cui l'art. 103, comma 2, del D.L. n. 18/2020, il D.L. n. 76/2020, l'art. 10-septies del D.L. n. 21/2022 e la legge 27 febbraio 2026, n. 26;

Ritenuto che:

- la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 in quanto il contributo di costruzione risulta già interamente versato.

Visti:

- il D. Lgs. n. 267/2000 (TUEL);
- la Legge regionale n.15/2013 “semplificazione della disciplina edilizia”
- il vigente Statuto Comunale;

Visto il parere favorevole del Dirigente ad interim del servizio Pianificazione e Urbanistica ed Edilizia Privata, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione;

Vista la competenza della Giunta Comunale, in ordine alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 48 del D.lgs 267/2000 e dell'art.19 comma 3 bis della L.R.15/2013 e.sm..

A voti unanimi palesemente espressi

D E L I B E R A

1. di accogliere, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, ai sensi dell'art. 19, comma 3-bis, della L.R. n. 15/2013, l'istanza presentata dalla società F2 Costruzioni S.r.l.s., titolare del Permesso di Costruire PG n. 282047, e, conseguentemente, di concedere la proroga del termine di ultimazione dei lavori per ulteriori 12 mesi, decorrenti dal termine di ultimazione risultante dalla proroga richiesta e assentita, fissando il nuovo termine di ultimazione dei lavori al 14/04/2029;

2.di dare atto che la proroga di cui al precedente punto è riferita esclusivamente al termine di ultimazione dei lavori relativo al Permesso di Costruire PG n. 282047 e non modifica le ulteriori condizioni, prescrizioni e obblighi previsti dal titolo edilizio e dagli atti ad esso allegati;

3. di demandare al competente Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata l'adozione degli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, ivi compresa la comunicazione della presente deliberazione alla società F2 Costruzioni S.r.l.s., in qualità di titolare del Permesso di Costruire PG n. 282047;

4. di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, in ragione dell'urgenza di consentire la prosecuzione dell'intervento edilizio oggetto del presente provvedimento.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

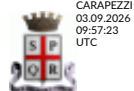
MASSARI Marco



MARCO
MASSARI
04.09.2026
10:18:17
GMT+01:00

IL SEGRETARIO GENERALE

CARAPEZZI Dr. Marco



MARCO
CARAPEZZI
03.09.2026
09:57:23
UTC