



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **170**

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. 76953/2022 PER INTERVENTO EDILIZIO IN LOC. MASSENZATICO, VIA BEETHOVEN, 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 e dal Regolamento Urbanistico Edilizio approvati ai sensi e per gli effetti della L.R.20/2000, con deliberazioni del consiglio Comunale ID n. 87 e ID 92 swl 06.04.2009;
- il RUE classificava il terreno distinto al catasto Terreni al foglio 52, mappale 420, posto in Via Beethoven, loc. Massenzatico, come ricompreso all'interno del territorio urbanizzato, quale ambito urbano consolidato (Auc 3) disciplinato dall'art 33 del RUE e ricompreso nei "Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa", cioè parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nelle quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale;
- in data 28/03/2022 la società TERMISAN IMPIANTI SRLS - società' a responsabilità' limitata semplificata, con sede in Montesarchio (BN), Via Costantino Grillo n. 2, ha presentato istanza di permesso di costruire acquisita al PG n. 76953 per la nuova costruzione sull'area sopra descritta, di 5 unità abitative, suddivise internamente in 4 lotti, a sua volta poste all'interno di una più vasta lottizzazione in Via Beethoven di cui si richiama il Permesso di Costruire per le opere di Urbanizzazione primaria in atti al PG 2736/2006, in corso di completamento;
- il permesso di costruire è stato rilasciato in data 31.05.2022 dall'allora Dirigente competente;
- in data 28/09/2022 con pec acquisita al PG.n.223115 è stata richiesta la voltura del permesso di costruire in favore della società subentrante FORBEN SRL con sede in Reggio Emilia, Via Della Previdenza Sociale n. 2, codice fiscale 02408250351;
- in data 31/01/2023 con pec acquisita al PG.n.31320, il suddetto permesso di costruire è stato notificato alla nuova società titolare, la quale aveva nel frattempo provveduto al pagamento della prima rata del contributo di costruzione ed alla consegna della fideiussione di UNIPOLSAI Assicurazioni di € 47.794,94=a garanzia delle quote residue di contributo di costruzione;
- il permesso di costruire prevedeva che i lavori dovessero iniziare entro un anno dal rilascio del titolo, ai sensi dell'art.19, comma 3 della L.R. n.15/2013, e quindi entro il 31/05/2023, e dovessero essere ultimati entro tre anni dalla data di rilascio e quindi entro il 31.05.2025;
- in data 21/04/2023 con pec PG.n. 108612 è stata chiesta la proroga di inizio dei lavori che è stata concessa con atto PG.n.115165 del 04/05/2023;
- con pec acquisita al PG.n.151726 del 03.06.2024, il Direttore dei lavori, arch. Enzo Razzano, ha comunicato l'effettivo inizio dei lavori alla data del 30.05.2024 indicando altresì quale impresa esecutrice, la società M.S. IMPIANTI SRL.;

- con pec PG.n.172426 del 02/07/2025 si è proceduto a svincolare la fideiussione rilasciata da UNIPOLSAI in quanto la ditta ha provveduto al pagamento integrale delle rate di contributo di costruzione ancora dovute;
- con pec PG.n. 109364 del 21/04/2026, 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 del termine di ultimazione lavori sino al 30/11/2028, evidenziando la sopravvenuta modifica della disciplina urbanistica e l'impossibilità di avvalersi della proroga ordinaria prevista dall'art.19 comma 3 della medesima legge regionale;
- con successiva PEC acquisita al PG.n.151054 del 16/06/2026, la società ha trasmesso , su richiesta del servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia privata , una relazione tecnica volta a firma dell'arch. Razzano, progettista e direttore dei lavori, finalizzata a documentare lo stato di avanzamento dei lavori.

Dato atto che:

- il Comune di RE ha avviato l'iter di adeguamento al nuovo strumento urbanistico generale PUG previsto dalla L.R.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;
- PUG entrato in vigore successivamente al rilascio del permesso di costruire,, attribuisce ai Lotti in oggetto una diversa classificazione urbanistica, quale A4 "Tessuti urbani a densità medio-bassa", di cui all'art. 10.2 dell'elaborato SQ_D.1 "Indirizzi disciplinari" del PUG vigente, diminuendone di fatto la potenzialità edificatoria, introducendo un indice volumetrico di 1,2 mc/ mq di Sf, generando nella fattispecie contrastanti previsioni urbanistiche;
- tale sopravvenuta 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;

Rilevato che:

- con la relazione tecnica trasmessa con PEC ed acquisita al PG.n.151054 in data 16/06/2026 (all.A alla presente deliberazione), il progettista e direttore dei lavori ha asseverato che: *“alla data del sopralluogo, l'intervento risulta in uno stato di avanzata realizzazione. In particolare, risultano realizzate le opere che definiscono la consistenza urbanistico-edilizia degli edifici autorizzati. Le costruzioni presentano infatti sagoma, sedime, ingombro planivolumetrico, numero dei piani, strutture portanti, solai, coperture e chiusure perimetrali sostanzialmente completati in conformità al progetto assentito. L'involucro degli edifici risulta pertanto materialmente realizzato, come documentato dalle fotografie allegate alla presente relazione. Lo stato dei luoghi consente di riconoscere in maniera compiuta la configurazione planivolumetrica prevista dal Permesso di Costruire, nonché la consistenza fisica dei fabbricati. Gli elementi maggiormente rilevanti ai fini della verifica dei parametri urbanistici risultano già definiti e materialmente eseguiti. In particolare, non risultano ancora da realizzare ulteriori corpi di fabbrica comportanti incremento della superficie complessiva, del volume totale, della superficie coperta o dell'altezza rispetto a quanto già costruito e assentito.*

- dalla relazione si evince che le opere ancora da ultimare consistono prevalentemente: *nel completamento edilizio, impiantistico e funzionale degli edifici già realizzati nella loro configurazione planivolumetrica. Tali lavorazioni non modificano la configurazione urbanistico-edilizia già realizzata e non comportano la formazione di nuovi volumi, nuove superfici edificabili o ulteriori corpi di fabbrica rispetto a quelli assentiti.*

Considerato che :

- ai sensi dell'art. 19, comma 3, della L.R. n. 15/2013, il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato anteriormente alla scadenza nei limiti e alle condizioni previste dalla medesima disposizione;

- il successivo comma 3-bis dell'art. 19 della L.R. n. 15/2013 disciplina specificamente l'ipotesi di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, prevedendo che lo Sportello Unico possa accordare, su istanza del privato presentata prima della scadenza del termine, una proroga del termine di ultimazione dei lavori per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, ovvero in considerazione della mole dell'opera, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori; la medesima disposizione demanda alla Giunta comunale l'adozione della deliberazione relativa alla proroga del termine di ultimazione dei lavori;

- nel caso in esame, la sopravvenuta entrata in vigore del PUG ha determinato una modifica della disciplina urbanistica applicabile all'area, intervenuta successivamente al rilascio del Permesso di

Costruire e all'avvio dei lavori;

- tale sopravvenienza non è imputabile al titolare del Permesso di Costruire e si è verificata quando il titolo edilizio risultava già efficacemente rilasciato e l'intervento risultava già legittimamente avviato;

la situazione descritta integra pertanto il presupposto della sopravvenienza di una disciplina urbanistica contrastante previsto dall'art. 19, comma 3-bis, della L.R. n. 15/2013;

Considerato altresì che:

- rispetto alla disciplina urbanistica vigente (che inserisce l'area nel tessuto A4, disciplinato dall'art. 10.2 dell'elaborato SQ_D.1 "Indirizzi disciplinari") con indice volumetrico pari a 1,2 mc/mq, il RUE classificava l'area come AUC3 _ambito urbano consolidato con un indice di sc pari a 0,36;

- la configurazione planivolumetrica dell'intervento derivante dal Permesso di Costruire PG n. 76953/2022 risulta tuttavia già sostanzialmente realizzata attraverso l'esecuzione dell'involucro degli edifici;

- le opere residue non costituiscono un autonomo intervento di nuova costruzione e non comportano l'utilizzazione di ulteriore capacità edificatoria rispetto a quella già materialmente realizzata;

- In particolare, le lavorazioni ancora da ultimare: non determinano incremento del volume totale; non determinano incremento della superficie complessiva o della superficie coperta; non modificano il sedime e la sagoma degli edifici; non comportano aumento del numero dei piani; non modificano le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade; non introducono ulteriori unità immobiliari o destinazioni d'uso rispetto a quanto autorizzato; non determinano ulteriore consumo o impermeabilizzazione del suolo.

- le opere residue, considerate nella loro specifica natura e consistenza, sono riconducibili al completamento di organismi edilizi già realizzati nei relativi parametri urbanistici essenziali e non introducono nuovi elementi di contrasto con la disciplina urbanistica attualmente vigente. La loro ultimazione non comporta infatti l'applicazione di un nuovo indice edificatorio né la realizzazione di una nuova potenzialità edificatoria, ma esclusivamente il completamento materiale, impiantistico e funzionale di opere già assentite e già eseguite nella loro consistenza planivolumetrica.

- il permesso di costruire è stato rilasciato in conformità alla disciplina urbanistico edilizia vigente al momento del rilascio e l'intervento è stato avviato entro i termini autorizzati

- il titolare del Permesso di Costruire ha inoltre sostenuto gli oneri economici connessi all'intervento e ha provveduto all'integrale versamento del contributo di costruzione dovuto;

- sussistono pertanto elementi idonei a evidenziare, nel caso concreto, una situazione di affidamento del privato nella stabilità e nell'efficacia del titolo edilizio rilasciato, affidamento maturato in presenza di un titolo legittimamente conseguito e dell'avvenuto avvio dell'intervento;

Ritenuto che:

- la tutela dell'affidamento costituisce, nel caso concreto, un elemento da considerare nell'esercizio della discrezionalità amministrativa prevista dall'art. 19, comma 3-bis, della L.R. n. 15/2013, tenuto conto che il mutamento della disciplina urbanistica è sopravvenuto rispetto al rilascio del titolo e all'avvio dei lavori
- l'interesse pubblico, nel bilanciamento con la sopravvenuta disciplina urbanistica, deve essere valutato anche in relazione alla situazione concreta determinatasi, caratterizzata dall'avanzato stato di realizzazione dell'intervento e dalla circostanza che le opere residue non comportano, secondo la documentazione tecnica acquisita agli atti, nuova capacità edificatoria, ulteriore consumo di suolo o modifiche della consistenza planivolumetrica già assentita
- la concessione della proroga consente di completare un intervento edilizio già legittimamente assentito e già in avanzato stato di realizzazione, evitando il permanere di opere incompiute e consentendo il completamento funzionale degli edifici nella configurazione già autorizzata;
- la proroga richiesta non determina, per quanto risulta dagli atti e dalla documentazione tecnica acquisita, l'estensione dell'intervento a nuove opere aventi autonoma rilevanza urbanistica, né comporta l'attribuzione di nuova capacità edificatoria;
- risultano pertanto sussistenti, nel caso concreto, i presupposti per l'accoglimento dell'istanza presentata dalla società FORBEN S.r.l. ai sensi dell'art. 19, comma 3-bis, della L.R. n. 15/2013;

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. 15/2013, l'istanza presentata dalla società FORBEN SRL in atti al PG.n. 109364 del 28/04/2026 e, conseguentemente, di concedere la proroga del termine di ultimazione dei lavori relativi al Permesso di Costruire PG n. 76953 del 31/05/2022, fissando il nuovo termine di ultimazione al 30.11.2028;

2.di dare atto che la proroga di cui al precedente punto 1. è riferita esclusivamente al termine di ultimazione dei lavori relativo al Permesso di Costruire PG n. 76953 /2022. e non modifica le ulteriori condizioni, prescrizioni e obblighi previsti dal titolo edilizio e dagli atti ad esso allegati;

2. di demandare al competente Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata gli adempimenti conseguenti all'adozione del presente provvedimento, ivi compresa la comunicazione della deliberazione al soggetto richiedente e titolare del permesso di costruire PG.n.. 76953/2022 nonché al direttore dei lavori;

3. di dichiarare 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

IL SEGRETARIO GENERALE

MASSARI Marco

CARAPEZZI Dr. Marco



MARCO
MASSARI
04.09.2026
10:26:47
GMT+01:00