

Settore: CI
Proponente: 89.A
Proposta: 2016/476

del 20/07/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1024

del 20/07/2016

**COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
POLITICHE PER L'ECONOMIA SOLIDALE, HOUSING
SOCIALE E INTERCULTURA**

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' "BONACINI COSTRUZIONI SRL" PER L'ATTUAZIONE IN E.R.S. DELLA QUOTA DI INDICE AGGIUNTIVO FACOLTATIVO 0,05 MQ/MQ, DI CUI ALL'ART. 47.11 DEL P.R.G. 2001, COME PREVISTO DALL'ART. 4.2.3 - COMMA 5 DELLE N.T.A. DEL R.U.E., PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE ALLA VENDITA CONVENZIONATA.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con delibera consiliare n. 7827/90 del 26.04.2004 è stato approvato lo schema tipo della convenzione per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq di cui all'art. 47.11 delle N.T.A. del vigente P.R.G., successivamente modificato con delibere consiliari n. 6816/93 del 29.04.2005 e n. 7356/100 del 20.04.2009;
- per accrescere la sostenibilità ambientale e sociale degli interventi nelle aree di trasformazione, il Consiglio Comunale ha adottato con delibera n. 24906/288 del 20.12.2006 e, successivamente, definitivamente approvato con delibera n. 20385/260 del 05.11.2007, la variante normativa al P.R.G. 2001 connessa al P.P.A. 2006-2010, modificando l'art. 47.11 delle N.T.A. del P.R.G. nel seguente testo:
“Alle Aree di Trasformazione di cui agli articoli 48 e 49 è attribuito un indice, aggiuntivo rispetto a quello previsto dai medesimi articoli 48 e 49, pari a 0,05 mq/mq, da destinarsi esclusivamente alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione a condizioni determinate convenzionalmente con l'Amministrazione Comunale. La realizzazione della edificazione resa possibile dal predetto indice aggiuntivo sarà in ogni caso obbligatoria in sede di pianificazione attuativa delle Aree di Trasformazione e ad essa potrà darsi attuazione, in via alternativa, o mediante realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore ovvero mediante cessione gratuita alla Amministrazione Comunale della relativa capacità edificatoria e delle aree interne al comparto necessarie per la sua attuazione. In tal caso è fatta salva la facoltà per l'Amministrazione di destinare quota parte del predetto indice aggiuntivo alla realizzazione di edilizia convenzionata da cedere in proprietà.”;
- la convenzione sopra indicata prevede che: *“la realizzazione degli interventi previsti nel progetto di piano convenzionato, in riferimento alla quota aggiuntiva di 0,05 mq/mq di residenza da destinare all'edilizia residenziale per l'affitto di cui all'art. 47.11. delle N.T.A. del vigente P.R.G., è subordinata alla stipula di un apposito e successivo atto, i cui criteri e contenuti sono definiti dall'Amministrazione Comunale”*, ovvero presupposti in vigore al momento della stipula della presente convenzione;
- ai sensi della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, “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 delibera n. 5835/87 del 06.04.2009 e, successivamente, definitivamente approvato con delibera n. 5167/70 del 05.04.2011, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- il Consiglio Comunale ha altresì adottato con delibera n. 5840/92 del 16.04.2009 e, successivamente, definitivamente approvato con delibera n. 5167/70 del 05.04.2011, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.);
- la normativa del P.S.C. e del R.U.E, coerentemente con la L. R. 20/2000, si è conformata alle più recenti pratiche urbanistiche, considerando l'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) come dotazione da assicurare in ogni nuovo insediamento all'interno del sistema dei servizi pubblici, al pari degli standard classici;
- l'obiettivo E.R.S. da raggiungere con la programmazione del P.S.C. è quello di destinare all'edilizia sociale il 20% dell'intera nuova produzione di abitazioni nelle aree

di trasformazione, target attualmente proposto a livello regionale, attraverso la cessione dell'area oppure la realizzazione e gestione privata dell'edilizia sociale;

- 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;
- le N.T.A. del R.U.E., all'art. 4.2.3, comma 5, regolano i diritti dei piani particolareggiati approvati in regime facoltativo, dando loro la possibilità di adeguarsi al nuovo regime regionale, che individua l'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) quale risposta ai bisogni di alloggi in affitto e vendita convenzionata. In particolare si prevede:
“Qualora fossero stati previsti nei P.U.A. lotti per la realizzazione facoltativa di alloggi derivanti dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq, da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione(disciplinati dal P.R.G. 2001 e P.P.A. 2001-2005), e non siano stati attuati alla data di approvazione del R.U.E., tali lotti restano attuabili nei termini stabiliti dalla convenzione, ancorché scaduta; in alternativa è possibile concordare fra Comune e Soggetti Attuatori una nuova e diversa convenzione per la trasformazione e l'attuazione di tale quota in E.R.S. “.*

Considerato che:

- con deliberazione consiliare n. 19419/175 del 22 ottobre 2012 sono stati approvati gli schemi-tipo delle convenzioni, che prevedono l'attuazione dell'indice aggiuntivo secondo due nuove modalità attuative:
- allegato A: prevede il 70% degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza destinato alla vendita convenzionata e il 30 % degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza destinato alla locazione a termine a canone concertato per la durata di 10 anni;
- allegato B: prevede l'85% degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza destinato alla vendita convenzionata e il 15% degli alloggi realizzati e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza da cedere all'Amministrazione Comunale e destinati alla locazione permanente.

Rilevato che:

- gli interventi immobiliari da realizzare mediante l'utilizzo delle superfici utili urbanistiche sono ubicati all'interno del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo ai comparti "TI 2-20" e "TA-50", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25922/200 del 21 dicembre 2004 e del progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione comuni ai comparti TA-14 /TA-15/TI2-20/TA-50/TI2-23 e TI2-21, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25716/196 in data 21 dicembre 2004 (atto per Notaio L. Zanichelli di Correggio in data 7 marzo 2005, Rep. n. 92782/19307, registrato a Reggio nell'Emilia il 21 marzo 2005 al n.165/1, ivi trascritto il 5 aprile 2005 ai nn. 9284/5349);
- in data 7 marzo 2005 è stata stipulata la convenzione urbanistica attuativa del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato relativo ai comparti "TI 2-20" E "TA-50" (atto per Notaio L. Zanichelli di Correggio in data 7 marzo 2005, Rep. n°

92783/19308, registrata a Reggio nell'Emilia il 24 marzo 2005 al n. 2235, ivi trascritta il 5 aprile 2005 ai nn. 9286/5351);

- in data 03 febbraio 2016, con istanza acquisita in atti al n. 577/2016 di P.S. e al n. 8242/2016 di P.G., la Società "BONACINI Costruzioni S.R.L.", ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 15/2013, ha chiesto al Comune di Reggio Emilia il permesso di costruire relativo al complesso edilizio a uso residenziale, sito in Via Caduti in missione di pace, sull'area censita al N.C.E.U. al fg. 212, mapp. 527, come da estratto di mappa e planimetria di progetto;
- 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;
- in data 26.05.2016 è stato determinato il rilascio del Permesso di Costruire, notificato in data 09/06/2016 P.S. n. 577/2016;
- in data 03.02.2016 il Soggetto Attuatore, richiedente il permesso di costruire, ha presentato al Comune di Reggio Emilia, in allegato alla medesima domanda (P.d.C. 8242/2016 di P.G.), istanza di convenzionamento dell'intervento residenziale attuabile con l'indice aggiuntivo 0,05 (zero virgola zero cinque) di cui sopra, per la realizzazione della quota dell'indice aggiuntivo secondo le modalità dello schema dell'allegato "A";
- il Soggetto Attuatore intende esercitare la facoltà, prevista ai punti 2. e 3. della parte dispositiva della deliberazione consiliare n. 19419/175 del 22 ottobre 2012 e con le modalità previste nell'allegato "A" al medesimo atto, di monetizzare la quota relativa agli alloggi destinati all'affitto convenzionato per un costo di € 250/mq. di Su, mediante la corresponsione al Comune, contestualmente alla stipula della presente convenzione, della corrispondente somma di €. 26.500,00, così calcolata: mq. 353,32 di SU totale in progetto x 30% quota affitto = mq. 106,00 SU x 250,00 €/mq. di SU = €. 26.500,00;
- in data 03.02.2016 il Soggetto Attuatore ha presentato al Servizio Patrimonio del Comune di Reggio Emilia richiesta di verifica della congruità del prezzo di vendita dell'alloggio rispetto ai parametri di cui all'art. 5, comma 5, dello schema di convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 175/2012;
- in data 26.04.2016, con referto n. 207/2016, il dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare ha rilasciato alla parte interessata il referto di congruità richiesto;
- in data 09.05.2016, l'ing. Elisa Bonoretti del Servizio Economia solidale, housing sociale e intercultura ha espresso parere positivo in merito alla rispondenza dei dati di cui alla tabella-allegato A alla convenzione.

Ritenuto pertanto opportuno approvare la convenzione allegata al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante e sostanziale, per l'attuazione in E.R.S. della quota di indice aggiuntivo facoltativo 0,05 mq/mq, di cui all'art. 47.11 del P.R.G. 2001, come previsto dall'art. 4.2.3 - comma 5 delle N.T.A. del R.U.E., per la realizzazione di alloggi da destinare alla vendita convenzionata, secondo le modalità e i criteri contenuti dello schema tipo approvato con deliberazione consiliare n. 19419/175 del 22 ottobre 2012 - allegato A.

Precisato che il presente atto non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;

Richiamato l'atto P.G. n. 21319 del 19.05.2015, con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, ai sensi degli artt. 50, comma 10, 107 e 109, del D. Lgs. n. 267/2000, ha attribuito ad interim incarico dirigenziale della responsabilità di direzione della struttura di Policy per l'economia solidale, l'housing sociale e l'incultura all'arch. Massimo Magnani.

Visti:

- ☐ il D.Lgs 18.08.2000 n.267, "Testo unico sull'ordinamento degli enti locali";
- ☐ il vigente Statuto Comunale;
- ☐ le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale;
- ☐ la Legge n. 431/1998, "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"; il D.P.R. 380/2001, "Testo Unico per l'edilizia";
- ☐ la Legge Regionale n. 24/2001, "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo"; la Legge Regionale n. 31/2002, "Disciplina generale dell'edilizia".

DETERMINA

1. di approvare la convenzione allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (all. A), che sarà sottoscritta tra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia e il signor Vittorio Bonacini, nato a Reggio Emilia il 24.03.1966, residente a Reggio Emilia in via G. Franzini n. 27/00, il quale interviene al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante organico della società "BONACINI COSTRUZIONI SRL", con sede in Scandiano, (RE), Piazza Boiardo n. 2, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di Iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio Emilia 01926080357, per l'attuazione in E.R.S. della quota di indice aggiuntivo facoltativo 0,05 mq/mq, di cui all'art. 47.11 del P.R.G. 2001, come previsto dall'art. 4.2.3 - comma 5 delle N.T.A. del R.U.E., per la realizzazione di alloggi da destinare alla vendita convenzionata, secondo le modalità e i criteri contenuti dello schema tipo approvato con deliberazione consiliare n. 19419/175 del 22 ottobre 2012 - allegato A, nell'ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo ai comparti "TI 2-20" e "TA-50", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25922/200 del 21.12.2004 e del progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione comuni ai comparti TA-14 /TA-15/TI2-20/TA-50/TI2-23 e TI2-21, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25716/196 in data 21.12.2004;
2. di dare 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 e 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 a includere clausole d'uso o di rito;

3. si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
arch. Massimo Magnani
MAGNANI MASSIMO
2016.07.21 15:24:01

CN=MAGNANI MASSIMO
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO N
2.5.4.5=IT:MGNMSM67L05
RSA/1024 bits

