



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 33 del 20/03/2020

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ATTO INTEGRATIVO AL VIGENTE ATTO DI ACCORDO E CONVENZIONE ATTUATIVA PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI "EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE" (VIA GINO FERRETTI - LOC. BOGLIONI).

L'anno **duemilaventi** il giorno **venti** del mese di **marzo** alle ore **10:30** nella residenza municipale, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano presenti:

| | | |
|-------------------|-------------|----------|
| DAVIDDI GIUSEPPE | Sindaco | Presente |
| MISELLI SILVIA | Vicesindaco | Presente |
| SGARAVATTI VANNI | Assessore | Presente |
| RONCARATI ALESSIA | Assessore | Presente |
| FARINA LAURA | Assessore | Presente |
| BENASSI DANIELE | Assessore | Presente |

Assiste il Segretario NAPOLEONE ROSARIO.

IL Sindaco DAVIDDI GIUSEPPE constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ATTO INTEGRATIVO AL VIGENTE ATTO DI ACCORDO E CONVENZIONE ATTUATIVA PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI "EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE" (VIA GINO FERRETTI - LOC. BOGLIONI).

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con delibera di Giunta Regionale n.2191 del 5/12/2000 è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore Generale PRG e divenuta esecutiva a norma di legge. A riguardo la Regione ha dato notizia sul Bollettino Ufficiale Regionale n.191 del 27/12/2000;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 28/11/2016 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale PSC;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.59 del 28/11/2016 è stato approvato Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;
- in data 28/12/2016 sul BURET n.388 la Regione Emilia Romagna ha dato notizia dell'avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale PSC e del Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, con la conseguente acquisizione di efficacia di detti strumenti urbanistici;

CONSIDERATO che:

- il previgente Piano Regolatore Generale PRG individua nella tavola SD, S-2, FR-2, P-7 le aree oggetto del presente atto di Accordo in località Boglioni – Via Gino Ferretti;
- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC localizza nella Tav.1 "Assetto strutturale di progetto" le aree oggetto del presente progetto: Sistema insediativo storico: Nuclei storici (art.5.2 delle nta PSC);
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale RUE localizza nella Tav.1c "Casalgrande-Dinazzano" oggetto del presente progetto: Sistema insediativo storico: Nuclei storici (art.6.1 delle nta RUE);

PRESO ATTO che:

- con deliberazione di consiglio comunale n.50 del 21/07/2011 è stato approvato l'atto di Accordo (**All.1 - accordo**), redatto ai sensi degli art.10-11 della Legge n.241/1990 smi e Legge Regionale n.20/2000 smi, elaborato sulla base della proposta presentata in data 13/07/2011 prot.n.10873, dall'Impresa Edile Monti S.r.l., con sede in Casalgrande (RE) alla via Karl Marx n.3, partita iva codice fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Reggio Emilia 00290730357, agente in persona del Presidente e legale rappresentante Sig. Ippolito Leo Monti, per la realizzazione di alloggi (localizzati nell'area censita al catasto terreni e fabbricati del Comune di Casalgrande -foglio n.13 mapp.li n.395-396 e foglio n.19 mapp.le n.520 – Via Gino Ferretti Loc. Boglioni) rispondenti ai requisiti dell'edilizia residenziale sociale ERS, convenzionati per la vendita, a prezzi ridotti rispetto ai prezzi di mercato, in favore di famiglie meno abbienti o appartenenti a particolari categorie sociali. In data 18/08/2011 rep.n.9434, dinnanzi al Vice Segretario Comunale, è stato sottoscritto il presente atto di Accordo tra il Comune di Casalgrande e l'Impresa Edile Monti S.r.l.;

PRESO ATTO che:



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

- in data 21/10/2011 con prot.n.14972 il Sig. Monti Ippolito, in qualità di Amministratore Unico della Impresa Edile Monti S.r.l con sede a Casalgrande in via K. Marx n.3, ha inoltrato richiesta di Permesso di Costruire convenzionato, in attuazione agli impegni assunti con la sottoscrizione dell'atto di Accordo rep.n.9434/2011, per la realizzazione di un complesso residenziale di edilizia sociale ERS comprensivo di n.9 unità abitative, nell'ambito della zona omogenea territoriale A, sottozona A1 del P.R.G vigente (in Via G.Feretti a Casalgrande), su area identificata catastalmente al Foglio n.13 Mappali n.396-471. Il presente progetto è stato redatto dallo studio M2R di Reggio Emilia ed è costituito dai seguenti elaborati: Tav.1 – Rilievo dello stato attuale: stralcio di PRG, planimetria catastale e planimetria dello stato di fatto; Tav.2 – Planimetria generale e pianta delle coperture; Tav.3 – Schema reti tecnologiche: rete acque bianche e acque nere; Tav.4 – Piante; Tav.5 – Prospetti e sezioni; Relazione geologica e pericolosità sismica di base; All. 01 – Relazione tecnica illustrativa; All.02 – Schema di convenzione.
- con deliberazione di giunta comunale n.161 del 10/11/2011 è stata approvata la convenzione attuativa (**All.2 – convenzione**) di cui al punto precedente. In data 18/11/2011 con rep.n.9479, è stata sottoscritta dalle parti, presso il Segretario Comunale, la citata convenzione per la realizzazione di alloggi rispondenti ai requisiti dell'edilizia residenziale sociale ERS;

DATO ATTO che la vigente convenzione attuativa prevede il rilevante interesse pubblico:

- per la comunità locale la proposta formulata dal soggetto privato, rappresentando la stessa una importante opportunità per la comunità locale del territorio in un contesto di piena compatibilità con le scelte di pianificazione in atto e in itinere;
- nella possibilità di implementare, in assenza di oneri finanziari per la Pubblica Amministrazione, il sistema della Edilizia Residuale Sociale ERS fruibile sul territorio comunale, ponendo in essere azioni virtuose nella direzione del progressivo attingimento degli obiettivi quantitativi definiti per gli alloggi di ERS dalla Legge Regionale n.20/2000 smi;
- nella possibilità di acquisire l'incremento quantitativo di alloggi ERS senza necessità di dover attendere l'approvazione degli strumenti urbanistici adeguati alla disciplina della Legge Regionale n.20/2000 smi, come modificata dalla Legge Regionale n.6/2009, nonché la loro successiva attuazione da parte degli interventori privati;
- nella opportunità di non immobilizzare nella acquisizione dell'area e nella successiva realizzazione di alloggi di ERS risorse finanziarie comunque necessarie per la azione amministrativa, mantenendo inalterate le potenzialità di intervento nel contesto delle opere pubbliche oggetto di programmazione;
- nella possibilità di definire una prospettiva di riqualificazione della erogazione del servizio pubblico volto all'attuazione delle politiche abitative nel capoluogo comunale, migliorando e potenziando, anche in applicazione del principio di sussidiarietà e in modo coerente con le previsioni normative sopra richiamate, l'offerta di alloggi a prezzi calmierati;
- nell'attuazione di un intervento di "riqualificazione" e di "rigenerazione urbana" della zona centrale del capoluogo che consenta di ricucire un vuoto incongruo e degradato all'interno di un contesto integralmente urbanizzato caratterizzato da tessuto residenziale di recente attuazione, perseguendo l'obiettivo di soddisfare le esigenze abitative delle fasce meno abbienti integrandole con le ulteriori trasformazioni insediative residenziali e con i processi di riqualificazione urbana;

PRESO ATTO che:

- il Comune e Impresa Monti S.r.l hanno dato corso agli adempimenti previsti dalla



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

convenzione attuativa funzionali alla selezione degli acquirenti degli Alloggi;

- si è dato luogo all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 della convenzione;
- le procedure di cui al precedente punto sono andate deserte, non essendo pervenuta alcuna manifestazione di interesse per la partecipazione alla selezione degli acquirenti degli Alloggi ERS;
- l'Impresa Monti S.r.l ha dato esecuzione alle obbligazioni di cui ai comma da B.1 a B.6 dell'articolo B dell'atto di Accordo 2011;
- l'Impresa Monti S.r.l ha ottenuto in data 10/11/2011 e in data 25/07/2017 il rilascio del titolo abilitativo "Permesso di Costruire PdC" n.37 e 10 (ai sensi della L.R. n.31/2001 smi, L.R. n.15/2013 smi e D.P.R n.380/2001 smi) necessario per la realizzazione dell'intervento di cui all'oggetto. A riguardo ha provveduto a comunicare l'inizio dei lavori nel termine previsto dall'atto di Accordo 2011;
- i lavori inerenti l'intervento sono stati sospesi volontariamente dall'Impresa Monti S.r.l e non sono ad oggi ripresi in ragione di una situazione di crisi economica nonché il protrarsi della stessa per quanto riguarda il mercato immobiliare e più in generale il settore dell'edilizia, ha indotto elementi di forte incertezza in ordine alla utile collocabilità di unità immobiliari con destinazione residenziale, incertezza tale da imporre agli operatori economici, anteriormente alla attuazione di qualsiasi intervento, approfondite valutazioni in merito alla platea dei potenziali acquirenti reperibili sul mercato, mercato sostanzialmente diverso rispetto a quello che si era prefigurato al momento della sottoscrizione dell'atto di Accordo;
- la stipula dell'atto di Accordo e delle relativa convenzione attuativa è intervenuta in un periodo durante il quale era già emersa e si stava progressivamente aggravando una situazione di crisi economica che ha coinvolto l'intera comunità;
- uno dei comparti maggiormente colpiti dalla situazione di crisi economica è stata quello dell'edilizia, ove si è registrata una notevolissima flessione nelle vendite e un generalizzato rallentamento nella attività di edificazione situazione che si protrae e permane a tutt'oggi;

DATO ATTO che l'esito delle procedure ad evidenza pubblica ha indotto Impresa Monti S.r.l a sospendere la realizzazione dell'Intervento rispetto a quanto previsto dall'articolo 3 della convenzione attuativa procrastinando sino ad oggi la sua ripresa. In considerazione dei precedenti punti, in data 16/03/2020 prot.n.4789, l'Impresa Edile Monti S.r.l., con sede in Casalgrande (RE) alla via Karl Marx n.3, partita iva codice fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Reggio Emilia 00290730357, agente in persona del Presidente e legale rappresentante Sig. Ippolito Leo Monti, ha presentato proposta di approvazione dell'atto integrativo (**All. A**) al vigente Accordo e Convenzione attuativa (di cui all'**All. 1 e 2**) per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale ERS in Via Gino Ferretti Loc. Boglioni.

Le modifiche/integrazioni, illustrate nelle "Parte seconda" e "Parte terza" dell'**All. A – atto integrativo**, riguardano le prescrizioni previste negli atti citati precedentemente, in particolare attengono:

- 1) ai requisiti soggettivi al possesso dei quali è condizionata la possibilità di partecipare alla selezione tra gli acquirenti;
- 2) ai vincoli ai quali è previsto siano assoggettate le unità immobiliari da realizzarsi.

La proposta, di cui all'**All. A – atto integrativo**, è formulata dal soggetto attuatore al fine di rendere aderenti alle effettive, attuali condizioni del mercato immobiliare (regole di accesso all'intervento di edilizia residenziale sociale) la cui realizzazione è prevista dall'atto di Accordo 2011 e dalla Convenzione attuativa, ripristinando condizioni di



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

equilibrio economico-finanziario tali da consentirne la sostenibilità senza vanificare gli obiettivi di interesse pubblico sottesi;

RITENUTO opportuno disporre l'approvazione lo schema di atto integrativo al vigente Accordo e Convenzione attuativa di cui ai rep.n.9434/2011 e rep.n.9479/2011 (**All. A – atto integrativo**);

VISTO:

- la Legge n.457/1978 smi;
- la Legge n.167/1962 smi;
- la Legge n.241/1990 smi;
- il D.Lgs n.267/2000 smi;
- la L.R. n.20/2000 smi;
- il D.P.R n.380/2001 smi;
- la L.R. n.15/2013 smi;
- la L.R. n.24/2017 smi;
- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;
- il previgente Piano Regolatore Generale PRG;
- il vigente Regolamento comunale sulla "Disciplina del contributo di costruzione" (approvato con deliberazione di consiglio comunale nn.51/2019);

PRESO ATTO che, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49 comma 1, e 147-bis comma 1, del D.Lgs n.267/2000 smi, i seguenti pareri espressi da:

- Responsabile del Settore "*Pianificazione Territoriale*", favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- Responsabile del Settore "*Finanziario*", favorevole in ordine alla regolarità contabile in quanto l'atto comporta riflessi diretti/indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell'art.48 c.1 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 nel suo testo vigente;

SI DA' ATTO che l'assessore Vanni Sgaravatti partecipa alla seduta tramite collegamento in videoconferenza;

ALL'UNANIMITA' dei voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1) Di approvare, per le motivazioni illustrate in precedenza, i contenuti dell'**Allegato A – atto integrativo** al vigente Accordo e Convenzione attuativa, di cui ai repertori n.9434/2011 e n.9479/2011, redatto ai sensi dell'art.11 della Legge n.241/1990 smi, elaborato sulla base della proposta presentata in data 16/03/2020 prot.n.4789 dall'Impresa Edile Monti S.r.l (con sede in Casalgrande RE alla via Karl Marx n.3, partita iva codice fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Reggio Emilia 00290730357, agente in persona del Presidente e legale rappresentante Sig. Ippolito Leo Monti) per la realizzazione di alloggi rispondenti ai requisiti dell'edilizia residenziale



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

sociale ERS (localizzati nell'area censita al catasto terreni e fabbricati del Comune di Casalgrande - foglio n.13 mapp.li n.395-396 e foglio n.19 mapp.le n.520 – Via Gino Ferretti Loc. Boglioni);

2) Di autorizzare il Sindaco e il Responsabile del Settore “Pianificazione Territoriale” alla sottoscrizione dell'**Allegato A – atto integrativo** di cui al precedente punto 1). In sede di sottoscrizione sarà possibile apportare eventuali modifiche non sostanziali al testo. **L'atto dovrà essere sottoscritto tra le parti entro 60 (sessanta) giorni dall'esecutività della presente deliberazione comunale;**

3) Il Soggetto Attuatore, in attuazione al punto 1), dovrà:

- presentare nuova istanza di “Permesso di Costruire” in riferimento alle nuove disposizioni procedurali di cui all'**All. A – atto integrativo;**
- prima della sottoscrizione degli atti notarili di compravendita delle varie unità immobiliari, trasmettere all'ufficio tecnico del Comune una dichiarazione e documentazione tecnica comprovante il rispetto delle disposizioni degli artt.2-3-4-5-6-7-8 della Convenzione attuativa (integrata dall'All. A);

4) Di trasmettere copia della presente deliberazione al Soggetto Attuatore per gli adempimenti di propria competenza;

5) Di ottemperare all'obbligo imposto dal D.Lgs n.33/2013, art.23, disponendo la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Casalgrande nella sezione “*Amministrazione Trasparente*” del presente provvedimento;

DELIBERA, inoltre

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Sindaco
DAVIDDI GIUSEPPE

IL Segretario
NAPOLEONE ROSARIO