



Comune di Parma

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE CC-2026-80 DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 27/07/2026

Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE DISCIPLINANTE GLI INTERVENTI DIRETTI DI INIZIATIVA PRIVATA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) CONVENZIONATA RELATIVAMENTE AL PIANO URBANISTICO GENERALE PUG_PR050

L'anno 2026, questo giorno ventisette (27) del mese di luglio alle ore 15:06 in Parma, nella sala delle adunanze, convocato nei modi di legge, si è riunito in sessione straordinaria di 1ª convocazione, il Consiglio Comunale per deliberare sui punti iscritti all'ordine del giorno e fra essi il provvedimento di cui all'oggetto.

Con la presidenza dell'adunanza di Alinovi Michele, nella sua qualità di Presidente del Consiglio, che ne dirige i lavori e con la partecipazione del Segretario Generale del Comune, Dott.ssa Cruso Giuseppina, essendo legale il numero dei Consiglieri intervenuti, i lavori continuano.

Il Presidente del Consiglio, esaurita la discussione, dichiara l'apertura delle operazioni di voto.

Al momento della votazione dell'argomento risultano presenti n. 21 Consiglieri e precisamente:

ALINOV MICHELE	Presente
GUERRA MICHELE	Assente
AIELLO ANDREA	Presente
ARCIDIACONO MARCO ALFREDO	Presente
BETTATI ANDREA	Assente
BOCCHI PRIAMO	Assente
BOSCHINI MARCO	Presente
BRANDINI SERENA	Presente
CAMPANINI SANDRO MARIA	Presente
CANTONI STEFANO	Presente
CARPI FEDERICA	Assente
CARRILLO HEREDERO ALICIA MARIA	Presente
CHIASTRA VIRGINIA	Assente
CONFORTI CATERINA	Presente
CORSARO GABRIELLA	Presente
COSTI DARIO	Assente
GIOVANNACCI SABA	Presente

GUATELLI GIULIO	Presente
LAZZERONI DAVIDE	Presente
MARSICO MANUEL	Presente
NOUVENNE ANTONIO	Assente
OLUBOYO VICTORIA INIOLUWA	Presente
OSIO MARCO	Assente
OTTOLINI ENRICO	Presente
PALLINI FABRIZIO	Assente
PINTO ORONZO	Presente
PIZZIGALLI SEBASTIANO	Presente
SELETTI INES	Assente
TAZZI ALESSANDRA	Presente
TORREGGIANI FRANCO	Presente
TRAMUTA GIUSEPPE	Presente
UBALDI MARIA FEDERICA	Assente
VIGNALI PIETRO	Assente

Risultano inoltre presenti, senza diritto di voto, gli Assessori Borghi Gianluca, Brianti Ettore, Vernizzi Chiara.

Fungono da scrutatori i Consiglieri: Giovannacci Saba, Marsico Manuel, Ottolini Enrico.

Uditi gli interventi dei Consiglieri risultanti dal file audio della seduta conservato presso la Segreteria Generale a voti unanimi dei n. 21 Consiglieri presenti e votanti, il Consiglio Comunale approva la proposta di provvedimento che segue (deliberazione n. CC-2026-80) e reca l'oggetto sopra esplicitato.

Comune di Parma

Proposta n. 3423 del 01/07/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE DISCIPLINANTE GLI INTERVENTI DIRETTI DI INIZIATIVA PRIVATA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) CONVENZIONATA RELATIVAMENTE AL PIANO URBANISTICO GENERALE PUG_PR050

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 140 del 28 settembre 2007 recante *“Approvazione dello schema tipo di convenzione disciplinante le quote di edilizia residenziale pubblica convenzionata di attuazione diretta dei proprietari - soggetti attuatori relativamente alle schede norma di cui all'art. 53 del POC RUE”*, è stato approvato lo “Schema tipo di convenzione disciplinante le quote di edilizia residenziale pubblica convenzionata di attuazione diretta dei proprietari – soggetti attuatori”;
- la disciplina approvata con la predetta deliberazione ha costituito per quasi venti anni il riferimento per l'attuazione dell'edilizia convenzionata privata nel territorio comunale, consentendo la realizzazione di un rilevante numero di alloggi a prezzi calmierati e contribuendo in maniera significativa all'attuazione delle politiche comunali della casa;
- l'esperienza applicativa maturata nel corso degli anni ha evidenziato l'efficacia generale dell'impianto convenzionale adottato, ma ha altresì consentito di individuare numerosi aspetti suscettibili di revisione e aggiornamento alla luce delle trasformazioni intervenute nel contesto normativo, economico, sociale e urbanistico;

Considerato che

- successivamente all'approvazione della Deliberazione Consiliare n. 140/2007 il quadro normativo nazionale e regionale in materia urbanistica, edilizia, energetica, ambientale e strutturale è profondamente mutato:
 - sono intervenute nuove disposizioni in materia di sicurezza sismica, efficienza energetica degli edifici, fonti energetiche rinnovabili, sostenibilità ambientale, criteri ambientali minimi, qualità architettonica e adattamento climatico che hanno modificato in maniera significativa le caratteristiche tecniche degli interventi edilizi e i relativi costi di realizzazione;
 - a fronte della crisi pandemica e della crisi energetica degli ultimi anni, si sono registrati rilevanti incrementi dei costi di costruzione, dei materiali, delle lavorazioni specialistiche, delle prestazioni professionali e degli oneri finanziari correlati allo sviluppo degli interventi immobiliari, portando in primis la Regione Emilia-Romagna ad adottare la Deliberazione di Giunta Regionale n. 962 del 13/06/2022 avente ad oggetto “Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale”, con cui è stata adottata l'applicazione del Prezziario Unico Regionale negli interventi pubblici prevedendo un ribasso minimo del 10% in sede di gara rispetto alla voce di prezzo più onerosa per le lavorazioni di carattere secondario che non pregiudichino il raggiungimento di prestazioni di carattere sismico ed energetico dell'intervento;

- il meccanismo di aggiornamento economico previsto dalla disciplina convenzionale del 2007, fondato su parametri determinati in un contesto economico profondamente diverso da quello attuale, in particolare il limite al costo di costruzione per la definizione dei prezzi di cessione degli alloggi e il conseguente aggiornamento periodico mediante rivalutazione ISTAT, non risulta più adeguatamente rappresentativo dei costi effettivamente sostenuti per la realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata;
- le verifiche e le analisi effettuate dagli uffici competenti hanno evidenziato la necessità di procedere ad una revisione organica della disciplina convenzionale vigente, al fine di garantire una corretta sostenibilità economico-finanziaria degli interventi da parte dei soggetti attuatori privati e, allo stesso tempo, il mantenimento delle finalità pubbliche di interesse sociale perseguite dall'Amministrazione;

Dato atto che

- la Legge Regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017 n. 24 *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”* ha introdotto un nuovo modello di pianificazione territoriale e urbanistica fondato sui principi della sostenibilità ambientale, della rigenerazione urbana, della riduzione del consumo di suolo e del rafforzamento delle politiche per l'abitare, individuando nell'Edilizia Residenziale Sociale uno degli strumenti fondamentali per il perseguimento degli obiettivi di coesione sociale e accessibilità abitativa;
- l'Atto di Coordinamento Tecnico regionale in materia di Edilizia Residenziale Sociale, approvato con D.G.R n. 1577 del 08/07/2024, costituisce il quadro di riferimento per l'attuazione delle politiche pubbliche concernenti l'ERS e per la definizione degli strumenti attuativi comunali, ricomprendendo la fattispecie dell'edilizia convenzionata;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 26/06/2026 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Parma (PUG_PRO50), il quale individua, nell'Atlante, nella sezione 4.4 *“Geografie della Trasformazione Strategica”*, l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), quale componente strategica delle politiche urbane e abitative comunali, finalizzata ad ampliare l'offerta di alloggi accessibili a favore delle famiglie e dei nuclei che incontrano difficoltà di accesso al libero mercato immobiliare;
- nell'articolo 6.5.1 delle Disposizioni Normative (DN) del PUG viene riportata la definizione locale di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) che, in coerenza con quella contenuta nel sopracitato Atto di Coordinamento Tecnico Regionale, ricomprende la categoria consolidata dell'edilizia convenzionata;
- il medesimo articolo disciplina altresì le modalità di attuazione delle quote di Edilizia Residenziale Sociale, prevedendo, nel caso di interventi di iniziativa privata, che *“l'offerta di servizi abitativi sociali sia accompagnata da uno specifico atto convenzionale di idonea durata con l'Amministrazione Comunale o altro soggetto pubblico, in cui siano definiti gli obblighi attuativi e gestionali capaci di garantire, per tutta la durata della convenzione, il beneficio collettivo in termini economici e/o in termini sociali”*;
- nell'articolo 6.5.2 delle medesime (DN) viene specificando altresì che:
“La Superficie fondiaria (SF) corrispondente alla quota minima di Superficie lorda (SL) destinata a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione. Qualora quest'ultima non intenda utilizzare direttamente l'area ceduta, si procederà alla sua assegnazione in diritto di proprietà o in superficie e con contestuale obbligo di realizzazione della quota di ERS, mediante bando pubblico, a imprese, cooperative e relativi consorzi, ovvero ad Enti preposti alla realizzazione di interventi di ERS, previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione [...]”;
- Qualora la SL complessiva edificabile risulti inferiore a 4.500 mq, l'Amministrazione può autorizzare che l'intera quota di SL prevista per l'ERS sia destinata alla realizzazione di

interventi di ERS, in regime convenzionato di attuazione privata, da parte dei soggetti attuatori o dei proprietari, anche in assenza di contributi agevolati/sovvenzionati.” ;

Considerato inoltre che

- sempre ai sensi dell'art. 6.5.1 delle DN del PUG, nel caso della tipologia dell'edilizia convenzionata, vengono demandati a *“specifici atti dell'Ente la definizione di ulteriori elementi, tra i quali: prezzi massimi di alienazione degli alloggi ERS, superficie lorda vendibile (SLV), canoni di locazione, indicazioni per la disciplina della locazione con patto di futura vendita, disciplina delle convenzioni di Edilizia Residenziale Sociale, requisiti di accesso e di permanenza”*;
- a tal fine è stato predisposto un nuovo **Schema tipo di convenzione** quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**Allegato “A”**) destinato a disciplinare la realizzazione degli interventi diretti di iniziativa privata ERS convenzionati;
- il nuovo Schema tipo di convenzione:
 - aggiorna il quadro normativo e procedurale di riferimento;
 - nell'ambito del Quadro Tecnico Economico degli interventi, necessario a definire il prezzo di cessione degli alloggi, si assume quale base per la determinazione del costo di costruzione, il costo derivante dal Computo Metrico Estimativo (CME) asseverato redatto sulla base dell'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche Regione Emilia-Romagna (Prezziario Regionale), utilizzando la più aggiornata versione disponibile al momento della redazione del CME, scontato complessivamente del 6,00 %;
 - ridefinisce da 23% a 25%, la percentuale massima per le Spese Generali sostenute dal Soggetto Attuatore;
 - aggiorna i criteri di determinazione della Superficie Lorda Vendibile (SLV), necessaria alla definizione del prezzo massimo di cessione degli alloggi;
 - aggiorna la disciplina delle modalità di vendita e locazione degli alloggi, introducendo in quest'ultimo caso l'applicazione del canone concordato;
 - adegua i requisiti soggettivi e reddituali dei destinatari degli interventi;
 - rafforza le attività di controllo, monitoraggio e verifica da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - estende da 20 a 25 anni la durata dei vincoli convenzionali al fine di garantire una più duratura efficacia sociale degli interventi;

Dato atto altresì che saranno successivamente adottate dal Dirigente competente le Linee Guida relative alle modalità per la formazione dell'utenza e l'assegnazione degli alloggi in interventi diretti di iniziativa privata di Edilizia Residenziale Sociale (Ers) convenzionata, attinente gli aspetti procedurali amministrativi relativi a:

- pubblicizzazione degli interventi;
- raccolta delle manifestazioni di interesse;
- formazione delle graduatorie;
- criteri di priorità per l'accesso agli alloggi;
- verifica e certificazione dei requisiti soggettivi e reddituali;
- controlli amministrativi;
- attività di monitoraggio successive all'assegnazione degli alloggi;
- obblighi informativi posti a carico dei soggetti attuatori;

Ritenuto che

- lo Schema di convenzione approvato con il presente atto trova applicazione per gli interventi diretti di iniziativa privata ERS convenzionati che troveranno attuazione in seguito alla vigenza del PUG_PR050, sostituendo integralmente la disciplina approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 140 del 28 settembre 2007;

- gli interventi diretti di iniziativa privata ERS convenzionati per i quali è già stata stipulata la convenzione urbanistica ai sensi degli strumenti urbanistici previgenti, continuano ad essere regolati dallo schema approvato nel 2007 e dai relativi meccanismi attuativi;
- lo Schema tipo di convenzione è da considerarsi uno strumento dinamico, suscettibile di revisione e aggiornamento in relazione all'evoluzione della normativa statale e regionale, degli strumenti urbanistici comunali, delle politiche abitative, del mercato immobiliare e delle esigenze applicative che emergeranno nel corso della attuazione;
- Il Dirigente competente provvederà ad approvare le singole convenzioni edilizie redatte ai sensi del nuovo Schema di convenzione suddetto, potendo apportare precisazioni e variazioni connesse alla natura dell'intervento e alle particolari situazioni riguardanti elementi tecnico-operativi e/o procedurali;

Dato atto che la presente deliberazione è stata istruita dalla E.Q. Arch. Sabino Pellegrino Resp. S.O. Sviluppo e Progettualità Abitative, e in sua assenza è Responsabile del Procedimento l'Arch. Tiziano Di Bernardo - Dirigente ad interim della struttura di livello dirigenziale, denominata "Settore Politiche Abitative";

Richiamato il Decreto del Sindaco di Parma DSMG/2026 n. 12 prot. n. 204908 del 30/06/2026, che conferisce all'Arch. Tiziano Di Bernardo l'incarico di Dirigente ad interim della struttura di livello dirigenziale, denominata "Settore Politiche Abitative";

Acquisiti:

- l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa del Responsabile del Servizio competente, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Dlgs. n. 267/2000, e s.m.i. con il quale si attesta che l'atto medesimo non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico/finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è soggetto all'attestazione di regolarità contabile;
- il parere di conformità di cui all'art. 62, comma 1, del vigente Statuto Comunale come in atti;

Dato atto che il Settore proponente ha identificato la presente deliberazione come una misura potenzialmente generazionale secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. 16 del 17/01/2024 e aggiornate con delibera n. 455 del 24/12/2025;

DELIBERA

- 1. di richiamare** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2. di approvare** lo Schema tipo di convenzione disciplinante gli interventi diretti di iniziativa privata di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) convenzionata relativamente al Piano Urbanistico Generale PUG_PR050, allegato al presente atto alla lettera "A", quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3. di dare atto che:**
 - lo Schema di convenzione approvato con il presente atto trova applicazione per gli interventi diretti di iniziativa privata ERS convenzionati che troveranno attuazione in seguito alla vigenza del PUG_PR050, sostituendo integralmente la disciplina approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 140 del 28 settembre 2007;
 - gli interventi diretti di iniziativa privata ERS convenzionati per i quali è già stata stipulata la convenzione urbanistica ai sensi degli strumenti urbanistici previgenti, continuano ad essere regolati dallo schema approvato nel 2007 e dai relativi meccanismi attuativi;

4. di dare atto che i competenti uffici provvederanno all'adozione delle Linee Guida concernenti le modalità per la formazione dell'utenza e l'assegnazione degli alloggi in interventi diretti di iniziativa privata di Edilizia Residenziale Sociale (Ers) convenzionata, della relativa modulistica e degli atti gestionali necessari all'attuazione della presente deliberazione;

5. di dare atto che:

- la presente deliberazione è stata istruita dalla E.Q. Arch. Sabino Pellegrino Resp. S.O. Sviluppo e Progettualità Abitative, e in sua assenza è Responsabile del Procedimento l'Arch. Tiziano Di Bernardo - Dirigente ad interim della struttura di livello dirigenziale, denominata "Settore Politiche Abitative;;
- il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o patrimoniale dell'Ente e, pertanto, non è soggetto all'attestazione di regolarità contabile;
- la presente deliberazione è relativa a una misura potenzialmente generazionale secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. 16 del 17/01/2024 e aggiornate con delibera n. 455 del 24/12/2025;

DELIBERAZIONE N. 80 DEL 27/07/2026

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo www.comune.parma.it.

IL SEGRETARIO GENERALE
Cruso

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Alinovi

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Elenco allegati:

1. Allegato A

Nome file: Schema Convenzione_def.pdf