



COMUNE DI MODENA

N. 15/2022 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 10/03/2022

L'anno duemilaventidue in Modena il giorno dieci del mese di marzo (10/03/2022) alle ore 15:20, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

A seguito dell'emergenza Covid-19, la presente seduta si è svolta anche in modalità videoconferenza, ai sensi dell'art. 73 del D.L. 17/03/2020 n. 18, secondo i criteri previamente fissati dal Presidente con nota prot. 82479 del 25/03/2020. Le votazioni della presente seduta si sono svolte anche per appello nominale.

Hanno partecipato alla seduta:

Sindaco Muzzarelli Gian Carlo	Presente in aula consiliare
Presidente Poggi Fabio	Presente in aula consiliare
Vice Pres. Prampolini Stefano	Presente in aula consiliare
Aime Paola	Presente in videoconferenza
Baldini Antonio	Assente
Bergonzoni Mara	Presente in aula consiliare
Bertoldi Giovanni	Presente in aula consiliare
Bignardi Alberto	Presente in aula consiliare
Bosi Alberto	Presente in aula consiliare
Carpentieri Antonio	Presente in aula consiliare
Carriero Vincenza	Presente in videoconferenza
Connola Lucia	Presente in videoconferenza
De Maio Beatrice	Presente in videoconferenza
Di Padova Federica	Presente in aula consiliare
Fasano Tommaso	Presente in aula consiliare
Forghieri Marco	Presente in aula consiliare
Franchini Ilaria	Presente in videoconferenza
Giacobazzi Piergiulio	Presente in aula consiliare
Giordani Andrea	Presente in aula consiliare
Guadagnini Irene	Presente in aula consiliare

Lenzini Diego	Presente in aula consiliare
Manenti Enrica	Presente in videoconferenza
Manicardi Stefano	Presente in aula consiliare
Moretti Barbara	Presente in aula consiliare
Parisi Katia	Presente in aula consiliare
Reggiani Vittorio	Presente in aula consiliare
Rossini Elisa	Presente in aula consiliare
Santoro Luigia	Presente in videoconferenza
Scarpa Camilla	Presente in aula consiliare
Silingardi Giovanni	Presente in videoconferenza
Stella Vincenzo Walter	Presente in aula consiliare
Trianni Federico	Presente in videoconferenza
Venturelli Federica	Presente in aula consiliare

e gli Assessori:

Baracchi Grazia	Assente
Bortolamasi Andrea	Assente
Bosi Andrea	Presente in aula consiliare
Cavazza Gianpietro	Assente
Ferrari Ludovica Carla	Assente
Filippi Alessandra	Assente
Luca' Morandi Anna Maria	Presente in aula consiliare
Pinelli Roberta	Assente
Vandelli Anna Maria	Presente in aula consiliare

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 15

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 645/2021 AVENTE AD OGGETTO "INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PER LA DEMOLIZIONE E REALIZZAZIONE DI DUE NUOVI FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE" - MB2 SRL - APPROVAZIONE CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 28 BIS DEL DPR 380/2001 E DELL'ART. 19 BIS DELLA L.R. N. 15/2013

Relatore: Assessora Vandelli

OMISSIS

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, per appello nominale, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti al momento del voto: 30

Consiglieri votanti: 26

Favorevoli	23:	i consiglieri Bergonzoni, Bertoldi, Bignardi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Fasano, Forghieri, Franchini, Giacobazzi, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Prampolini, Reggiani, Rossini, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli.
Contrari	3:	i consiglieri Giordani, Manenti e Silingardi.
Astenuti	4:	i consiglieri Aime, Scarpa, Stella e Trianni.

Risultano assenti i consiglieri Baldini, De Maio e Santoro.

Il Presidente proclama l'esito dopo aver ricevuto conferma dal Segretario e dagli scrutatori.

““IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con propria deliberazione n. 93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla L.R. n.20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della Legge Regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della L.R. n.47/1978 e successive modificazioni, precedentemente adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", disposizione normativa, che ha abrogato e sostituito integralmente sia la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la Legge Regionale 3 luglio 1998 n. 19, dettando tra il resto le regole per la gestione del periodo transitorio;

- che l'articolo 4, comma 4, della Legge Regionale 24/2017, nel dettare le regole per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che, entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) possano "essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali... c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della Legge Regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla Legge Regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";

- che in particolare, l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale, per i Comuni (tra questi, il Comune di Modena) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla Legge Regionale 20/2000, prevede un periodo transitorio, funzionale all'elaborazione e all'approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG), periodo che si articola in due fasi: una prima fase di tre anni, che si concluderà il 1 gennaio 2021, entro la quale dovrà essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo

strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 1° gennaio 2023, entro la quale il Piano Urbanistico generale (PUG) dovrà essere approvato;

- che, successivamente, la Legge Regionale n. 3 del 2020 ha prorogato i termini predetti rispettivamente al 1/1/2022 e al 1/1/2024, modificando pertanto il termine previsto per l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e il termine per completare il processo di approvazione del PUG e il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti attuativi consentiti nel periodo transitorio devono pervenire alla loro stipula o approvazione e al relativo convenzionamento;

- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG, secondo quanto previsto dall'art. 3 della L.R. n.24/2017;

- che in data 29/12/2021 è stata adottata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 con la quale è stata assunta, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 24/2017 e conformemente alla procedura di cui all'art. 45 della Legge Regionale n. 24/2017, la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), completa di tutti gli elaborati costitutivi;

- che ai sensi di quanto previsto dalla proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), Parte VII Norme Transitorie, art. 7.1 "Salvaguardia" si stabilisce - al comma 2 - che i permessi di costruire convenzionati, presentati prima della data di pubblicazione dell'avviso di assunzione sul BURERT, avvenuta in data 19/01/2022, e completi di tutti i documenti necessari, possono essere rilasciati secondo le disposizioni del PRG vigente;

Dato atto:

- che in data 26.02.2021, p.g. n. 61572, la soc. Levante srl., in qualità di proprietaria, ha presentato una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato n. 645/2021, avente ad oggetto "intervento di ristrutturazione urbanistica per la demolizione e realizzazione di due nuovi fabbricati a prevalente destinazione residenziale" sulle unità immobiliari ubicate in Modena (MO), V.le Amendola 414, 420;

- che le aree relative alla realizzazione dell'intervento di nuova costruzione, a seguito di frazionamento approvato in data 15 febbraio 2022, sono identificate nel Catasto Terreni del Comune di Modena, al foglio 173, mappali 331, 326, 327, 330 (ex mappali 16 e 197), di proprietà della società richiedente;

- che in data 24.09.2021, con atto a ministero notaio Spagnoli Enrico rep. 82693/26622 è stata ceduta la proprietà dell'area sopra indicata alla ditta MB2 srl;

- che in data 11.11.2021, assunta al prot. n. 61572, la richiesta di permesso di costruire Convenzionato n. 645/2021 è stata volturata alla ditta MB2 srl;

Considerato:

- che il suddetto intervento di ristrutturazione urbanistica consistente nella ricomposizione fondiaria di due lotti attraverso la demolizione di due fabbricati produttivi e la realizzazione di due edifici produttivi è ricompreso nella Zona Elementare n. 2000, Aree 2 e 16 della Normativa Coordinata delle Zone Elementari di PSC-POC-RUE, classificate come segue:

= III AMBITO URBANO CONSOLIDATO:

a - aree di riequilibrio dei tessuti carenti

Zona Elementare N. 2000

Ex zona territoriale omogenea: B

Area 02 RUE

Sull'area è consentito l'intervento diretto con progetto unitario esteso all'intera area e con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la dotazione di parcheggi deve essere localizzata con accesso da via Brunelleschi;
- deve essere previsto l'arretramento del fronte dell'edificio con un minimo di 2 metri dalla pista ciclabile e la realizzazione del marciapiede su via Amendola;
- non sono ammessi ulteriori accessi carrai su via Amendola;
- la documentazione progettuale del permesso di costruire dovrà essere integrata da specifica relazione sul clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica per insediamenti residenziali di cui alla L. n.447/1995.

La superficie utile massima per residenza e' di mq 1800.

Destinazioni ammesse: A/0 A/10 C/1 C/2 C/3

Altezza Massima per Residenza: 5p+pt

altezza massima per le funzioni produttive: 2 p+pt

Capacità insediativa per residenza: 15 abitazioni

Capacità insediativa per funzioni produttive: 215 mq

= II AMBITO URBANO CONSOLIDATO:

a - aree di riequilibrio dei tessuti carenti

Zona Elementare N. 2000

Ex zona territoriale omogenea: B

Area 16 RUE

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con progetto unitario esteso all'intera area e con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la dotazione di parcheggi deve essere localizzata con accesso da via Brunelleschi;
- deve essere previsto l'arretramento del fronte dell'edificio con un minimo di 2 metri dalla pista ciclabile e la realizzazione del marciapiede su via Amendola;
- non sono ammessi ulteriori accessi carrai su via Amendola;
- la documentazione progettuale del permesso di costruire dovrà essere integrata da specifica relazione sul clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica per insediamenti residenziali di cui alla L. n.447/1995.

La superficie utile massima per residenza e' di mq 2520.

Destinazioni ammesse: A/0 A/10 C/1 C/2 C/3

Altezza Massima per Residenza: 5p+pt

altezza massima della funzione produttiva: 2 p+pt

Capacità insediativa per residenza: 21 abitazioni

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 285 mq

- che, ai sensi dell'art. 28 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato:

La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

- che, ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013, aggiunto da art. 15 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, si stabilisce quanto segue:

1. *Qualora le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica vigente possano essere soddisfatte in conformità alla disciplina in materia di governo del territorio con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, quando lo strumento urbanistico generale stabilisca la disciplina di dettaglio degli interventi e ne valuti compiutamente gli effetti ambientali e territoriali.*

2. *La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali.*

3. *La convenzione stabilisce inoltre: a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi; b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi; c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione.*

4. *La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano la quota di contributo di costruzione da versare e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. In tale ipotesi, il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, per un ammontare complessivo non superiore ai cinque anni.*

5. *Il Consiglio comunale, con apposita delibera, può stabilire criteri uniformi in merito alla definizione dei contenuti delle convenzioni attuative del presente articolo, conferendo la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale.*

6. *Il procedimento di rilascio del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dall'articolo 18. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990.*

7. *Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all' articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa.*

Considerato:

- che l'intervento riguarda la demolizione di due fabbricati produttivi, la bonifica dell'area e la realizzazione di due fabbricati (uno interamente dedicato alla residenza e un altro residenziale e commerciale) collegati da un unico interrato con aumento di volume e superficie utile e coperta nel rispetto degli indici urbanistici delle aree;

- che il progetto viene qualificato come "ristrutturazione urbanistica", attuabile mediante permesso di costruire convenzionato, in quanto prevede la fusione di due lotti disciplinati in due aree elementari con disciplina simile ma con indici differiti e rimodulazione delle intere capacità edificatorie ammesse per affrontare una riqualificazione urbanistica dell'intera area;

- che il progetto prevede inoltre la realizzazione di n. 27 parcheggi di urbanizzazione di cui 18 in cessione e 9 parcheggi da monetizzare;

Considerato altresì:

- che occorre ora procedere a formalizzare in apposita convenzione le obbligazioni da assumersi da parte della proprietà per l'attuazione dell'intervento previsto dal permesso di costruire n. 645/2021, in relazione al quale si fa espresso rinvio;

- che il soggetto attuatore ha prestato adesione ai patti convenzionali, avendo siglato per accettazione lo schema di convenzione urbanistica posto agli atti del Settore Ambiente, Edilizia privata e Attività produttive prot. n. 67222 del 25/02/2022;

Ritenuto pertanto di doverlo approvare;

Visti l'art. 28 bis del D.P.R. n.380/2001, l'art. 19 bis della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013, gli artt. 1.9 e 21.2 del RUE e la Legge n.241/90;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la delega del dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni Edilizie e attività produttive arch. Corrado Gianferrari ai sensi della disposizione di delega di funzioni prot. n. 85628 del 01/04/2020 da parte dell'arch. Roberto Bolondi, Dirigente responsabile del Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni Edilizie e attività produttive, arch. Corrado Gianferrari, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Acquisito il visto di congruità del Dirigente del Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive, arch. Roberto Bolondi, ai sensi degli artt. 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta dell'8/03/2022;

D e l i b e r a

- di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, lo schema di convenzione allegato parte integrante al presente atto, relativo al Permesso di Costruire Convenzionato n. 645/2021 presentato dalla Soc. Levante srl in data 26.02.2021 e assunto al p.g. n. 61572, avente ad oggetto "intervento di ristrutturazione urbanistica per la demolizione e realizzazione di due nuovi fabbricati a prevalente destinazione residenziale" sulle unità immobiliari ubicate in Modena (MO), V.le Amendola 414, 420, e successivamente volturato alla ditta MB2 srl, attuale proprietaria;

- di dare atto:

= che alla stipulazione della convenzione con il Comune interverrà il legale rappresentante della ditta MB2 srl, attuale proprietaria di aree situate nel Comune di Modena, V.le Amendola 414, 420, identificate nel Catasto Terreni del Comune di Modena, al foglio 173, mappali 331, 327, 326 e 330 (ex mappali 16 e 197);

= che la gestione del procedimento relativo alla stipula della suddetta convenzione, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto, compete al Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive e che alla stipula del suddetto atto interverrà il dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie e attività produttive, arch. Corrado Gianferrari, o altro Dirigente delegato;

- di disporre che, contestualmente alla stipula della convenzione, siano cedute all'Amministrazione Comunale tutte le aree previste all'art 2 della convenzione come da ALLEGATO A) alla convenzione stessa;

- di autorizzare il dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie e attività produttive, arch. Corrado Gianferrari, o altro Dirigente delegato, in sede di stipula, ad apportare modifiche alla convenzione che non incidono sulla natura sostanziale dell'atto;

- di dare altresì atto che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti degli stessi soggetti e i dirigenti e i dipendenti dell'Amministrazione di cui al presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone.”””

Infine il PRESIDENTE, stante l'urgenza di procedere al rilascio del permesso di costruire e visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL., sottopone a votazione palese, per appello nominale, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti al momento del voto: 29

Consiglieri votanti: 28

Favorevoli 25: i consiglieri Bergonzoni, Bertoldi, Bignardi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Fasano, Forghieri, Franchini, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Prampolini, Reggiani, Rossini, Scarpa, Stella, Trianni, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli.

Contrari 3: i consiglieri Giordani, Manenti e Silingardi.

Astenuti 1: la consigliera Aime.

Risultano assenti i consiglieri Baldini, De Maio, Giacobazzi e Santoro.

Il Presidente proclama l'esito dopo aver ricevuto conferma dal Segretario e dagli scrutatori.

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto con firma digitale

Il Presidente
POGGI FABIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA