



COMUNE DI MODENA

N. 64/2022 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 17/11/2022

L'anno duemilaventidue in Modena il giorno diciassette del mese di novembre (17/11/2022) alle ore 15:15 , regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

| | | | | |
|-----------------------|-----------------|----|------------------------|----|
| MUZZARELLI GIAN CARLO | Sindaco | SI | GIORDANI ANDREA | SI |
| POGGI FABIO | Presidente | SI | GUADAGNINI IRENE | NO |
| PRAMPOLINI STEFANO | Vice-Presidente | SI | LENZINI DIEGO | SI |
| AIME PAOLA | | SI | MANENTI ENRICA | SI |
| BALDINI ANTONIO | | NO | MANICARDI STEFANO | SI |
| BERGONZONI MARA | | SI | MORETTI BARBARA | SI |
| BERTOLDI GIOVANNI | | SI | PARISI KATIA | SI |
| BIGNARDI ALBERTO | | SI | REGGIANI VITTORIO | NO |
| BOSI ALBERTO | | SI | ROSSINI ELISA | SI |
| CARPENTIERI ANTONIO | | SI | SANTORO LUIGIA | SI |
| CARRIERO VINCENZA | | SI | SCARPA CAMILLA | SI |
| CONNOLA LUCIA | | SI | SILINGARDI GIOVANNI | SI |
| DE MAIO BEATRICE | | SI | STELLA VINCENZO WALTER | SI |
| DI PADOVA FEDERICA | | SI | TRIANNI FEDERICO | SI |
| FASANO TOMMASO | | SI | VENTURELLI FEDERICA | SI |
| FORGHIERI MARCO | | SI | | |
| FRANCHINI ILARIA | | NO | | |
| GIACOBazzi PIERGIULIO | | SI | | |

E gli Assessori:

| | | | |
|------------------------|----|--------------------------|----|
| CAVAZZA GIANPIETRO | SI | FILIPPI ALESSANDRA | NO |
| BARACCHI GRAZIA | SI | LUCA' MORANDI ANNA MARIA | NO |
| BORTOLAMASI ANDREA | NO | PINELLI ROBERTA | SI |
| BOSI ANDREA | NO | VANDELLI ANNA MARIA | SI |
| FERRARI LUDOVICA CARLA | NO | | |

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 64

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 4617/2021 AVENTE AD OGGETTO IL FRAZIONAMENTO DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE IN DUE UNITA' IMMOBILIARI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE DA MAGAZZINO (C/2) A NEGOZIO (C/1) - CAMMI FRATELLI DI ALBERTO CAMMI E C. S.A.P.A - 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

Non ricevendo richieste di intervento, il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 27

Consiglieri votanti: 27

Favorevoli 27: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Bertoldi, Bignardi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Fasano, Forghieri, Giacobazzi, Giordani, Lenzini, Manenti, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Prampolini, Rossini, Scarpa, Silingardi, Stella, Trianni, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli

Risultano assenti i consiglieri Baldini, De Maio, Franchini, Guadagnini, Reggiani, Santoro.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla LR 20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della legge regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della LR 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 01 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. 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" - comma 2, si stabilisce che i permessi di costruire convenzionati presentati prima della data di pubblicazione dell'avviso di assunzione del PUG 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 28/10/2021, p.g. n. 327181, la soc. Cammi Fratelli di Alberto Cammi e C. S.a.p.a., in qualità di proprietaria, ha presentato una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato n. 4617/2021, avente ad oggetto "Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 14.1 c 5 del RUE per frazionamento in due unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'immobile da magazzino (C/2) a negozio (C/1) – Negozio", sull'unità immobiliare ubicata in Modena (MO), Via Emilia Ovest, 920;

- che l'immobile su cui verrà realizzato l'intervento è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena al foglio 59, mappale 416 e sub 1-2-3, di proprietà della società richiedente;

Considerato:

- che il suddetto immobile è ricompreso nella Zona Elementare (ZE) N.1501, Area 03 della Normativa Coordinata delle Zone Elementari di PSC-POC-RUE, classificata come segue:

V AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE:

a1 - Aree di rilievo comunale situate in prossimità della Via Emilia
Zona Elementare N. 1501

Ex zona territoriale omogenea: D

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Area 03 RUE – disciplinata dal R.U.E -

Destinazioni ammesse: C2, C3, D1, D7

Altezza Massima per Funzioni Produttive: 2 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 7500 mq/ha

- che l'art 14.1 comma 5 del testo coordinato PSC-POC-RUE stabilisce quanto segue:
“Le modifiche di destinazioni d’uso proposte dal privato proprietario tra quelle ammesse dalla disciplina di zona di cui al Capo XVI delle presenti norme sono assentibili attraverso Permesso di Costruire convenzionato e previa valutazione di compatibilità urbanistico ambientale.”

- che, ai sensi dell'art 16.2 del testo coordinato PSC-POC-RUE “Disciplina della zona D”, tra le destinazioni ammesse nelle aree destinate a insediamenti per attività economiche, commerciali e produttive, è ammessa la destinazione C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

Considerato altresì:

- che l’intervento riguarda il frazionamento in due unità immobiliari e cambio di destinazione d’uso di una delle due unità con adeguamento dei locali per l’insediamento di attività di vendita al dettaglio di materiale edile;

- che il progetto prevede, inoltre, la realizzazione di opere di ristrutturazione e miglioramento energetico delle unità immobiliari, quindi riuso e rigenerazione di un fabbricato oggi dismesso e la riqualificazione delle aree di connessione della parte privata con la parte pubblica oltre a rimodulare e riorganizzare le aree pertinenziali meglio descritte nella tavola allegato A) alla convenzione urbanistica allegata.

- che, per le motivazioni sopra espresse, il progetto si prefigura coerente ai principi di legge che definiscono l’interesse pubblico in quanto il medesimo prevede:

- migliore performance ecologico ambientale attraverso la riqualificazione energetica dell’unità immobiliare con il rinnovamento degli impianti interni che permetteranno il raggiungimento della classe energetica A2;
- miglioramento della mobilità sostenibile attraverso l’installazione di colonnina per la ricarica di auto elettrica nell’area di parcheggio pertinenziale;
- abbattimento delle barriere architettoniche con la realizzazione di un posto auto per disabili;
- realizzazione di uno stallo coperto per posti bici dotato di colonnina per la ricarica elettrica delle bici;
- intervento di desigillazione per il raggiungimento della percentuale definita dalle norme vigenti;
- piantumazione all’interno dell’area privata di alberi ad alto fusto ed arbusti nel rispetto delle norme vigenti;
- realizzazione e cessione di n. 11 posti auto pubblici, di cui uno per disabili, con annesso marciapiede pedonale per il tratto di lotto prospiciente la pubblica via;
- predisposizione di una ricarica elettrica per autovetture;
- installazione di n. 3 punti luce per illuminazione dell’area di sosta dei PP e di mobilità pedonale e della strada pubblica;

Tutto come meglio rappresentato nel progetto esecutivo allegato al PDC 4617/2021;

- che, ai sensi dell’art. 28 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06 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 altresì:

- che il progetto risulta conforme al perseguimento del pubblico interesse affidato all'amministrazione comunale in quanto il medesimo prevede il miglioramento energetico delle unità immobiliari, quindi riuso e rigenerazione di un fabbricato oggi dismesso e la riqualificazione delle aree di connessione della parte privata con la parte pubblica oltre a rimodulare e riorganizzare le aree pertinenziali;

- 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. 4617/2021, 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 p.g. 391787 del 18/10/2022;

Ritenuto pertanto di doverlo approvare;

Visto l'art. 28 bis del DPR 380/2001;

Visto l'art. 19 bis della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013;

Vista la L. 241/90;

Visto l'art 14.1 comma 5 del testo coordinato PSC-POC-RUE;

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 del 08/11/2022;

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. 4617/2021 presentato dalla Soc. Cammi Fratelli di Alberto Cammi e C. S.a.p.a, in qualità di proprietaria in data 28/10/2021, assunto al p.g. n. 327181, avente ad oggetto "Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 14.1 c 5 del Rue per frazionamento in due unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'immobile da magazzino (C/2) a negozio (C/1)", sull'unità immobiliare ubicata in Modena (MO), Via Emilia Ovest, 920;

- di dare atto:

= che alla stipulazione della convenzione con il Comune interverrà il legale rappresentante della soc. CAMMI FRATELLI DI ALBERTO CAMMI E C. S.A.P.A, proprietaria di aree situate nel Comune di Modena, identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena al foglio 59, mappale 416, sub. 1, 2, 3 di proprietà della società richiedente;

= 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 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, con procedimento elettronico, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 28

Consiglieri votanti: 28

Favorevoli 28: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Bertoldi, Bignardi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Connola, De Maio, Di Padova, Fasano, Forghieri, Giacobazzi, Giordani, Lenzini, Manenti, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Prampolini, Rossini, Scarpa, Silingardi, Stella, Trianni, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli

Risultano assenti i consiglieri Baldini, Franchini, Guadagnini, Reggiani, Santoro.

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

Il Presidente
POGGI FABIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA