



COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale N° 77 del 16/07/2020

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2019/357 PER LA REALIZZAZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO COSTITUITO DA QUATTRO EDIFICI AD USO ABITATIVO UNIFAMILIARE E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI PER STRALCI FUNZIONALI – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno 2020, addì **sedici**, del mese di **Luglio** alle ore **19:00**, presso l'**Ufficio del Sindaco**, sito in Via Roma n. 41, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale.

Richiamata la delibera di Giunta Comunale n. 30 del 12/03/2020 con la quale sono state fissate le modalità di esercizio delle funzioni del medesimo organo per tutto il periodo di vigenza dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 prevedendone la riunione anche in modalità "da remoto", ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera q) del DPCM 8 marzo 2020;

Atteso che la presente riunione di Giunta Comunale, finalizzata all'attuazione di adempimenti idonei a garantire la funzionalità dell'Ente, si svolge mediante collegamento da remoto e segnatamente come segue:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente	Da remoto
NANNETTI FEDERICA	Sindaco - Presidente	X		
ZOBOLI ANDREA	Assessore	X		
PICCININI ENRICO	Assessore	X		X
PIFFERO ELENA	Assessore	X		X
BASSI GRANDI CRISTIANO	Assessore	X		X
TACCINI GIAN LUCA	Assessore	X		

Presenti: 6 Assenti: 0

Assiste il Segretario Generale, Dott.ssa Rosa Laura Calignano, presente presso la sede comunale, che provvede alla redazione del presente verbale.

Accertato che tutti i componenti presenti hanno dichiarato espressamente che il collegamento internet assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi del relatore e degli altri partecipanti alla seduta, ed essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco, Dott.ssa Federica Nannetti, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2019/357 PER LA REALIZZAZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO COSTITUITO DA QUATTRO EDIFICI AD USO ABITATIVO UNIFAMILIARE E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI PER STRALCI FUNZIONALI – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate:

- la L.R. n. 47/1978, "*Tutela e uso del territorio*";
- la L.R. n. 20/2000, "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*";
- la L.R. n. 24/2017, "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*";

Visto il Piano Regolatore Generale del Comune di Nonantola, variante generale al PRG, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 26.07.1994 ed approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 491 del 06.05.1997 e le successive varianti ex art. 14 e 15 della L.R. 47/1978 approvate;

Vista, in particolare, la variante specifica al PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 04.04.2019 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020;

Vista l'istanza di permesso di costruire convenzionato n. 2019/357, prot. n. 27052 del 20/12/2019 e successive integrazioni, presentata da Belviso Angelo, Belviso Umberto, Landolfi Angela, Maini Thomas, Frugeri Danilo srl, relativamente ai terreni ubicati a Nonantola (MO) in Via San Lorenzo, distinti catastalmente al foglio 32 mappali 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, per intervento di "*Realizzazione di complesso edilizio costituito da quattro edifici ad uso abitativo unifamiliare e relative opere di urbanizzazione da realizzarsi per stralci funzionali, stralcio A (opere di urbanizzazione e una unità abitativa)*";

Dato atto che:

- l'intervento, secondo il PRG vigente, art. 22, ricade in zona omogenea B, sottozona B7 n.2, *zona a prevalente destinazione residenziale*, assoggettata ad intervento preventivo;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 21/06/2018 l'area è stata individuata tra le previsioni del PRG assoggettate a piano particolareggiato, da attuarsi attraverso permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 24/2017;
- il permesso di costruire convenzionato sopra richiamato risulta conforme agli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- lo schema di convenzione, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto, fa parte della documentazione costitutiva del titolo abilitativo ed è finalizzata a regolamentare l'intervento edificatorio;
- con la stipula della suddetta convenzione il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'intervento edificatorio, identificate catastalmente al foglio 32 mappali 976 (ha 00.02.58), 981 (ha 00.01.09), aventi una estensione complessiva di ha 00.03.67, dando atto che permane l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere e alla manutenzione delle aree sino al positivo collaudo e presa in carico delle opere stesse da parte del Comune;

- la convenzione, dopo la stipula con atto pubblico, dovrà essere registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile;

Richiamato, in particolare, l'art. 4, comma 1 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24, che prevede che:
“Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere [...] il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti”;

Richiamato l'art. 28-bis *“Permesso di costruire convenzionato”* del DPR 380/2001, introdotto dal Decreto Legge n.133 del 2014, convertito con Legge n. 164 del 2014 che si riporta di seguito:

1. *Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*
2. *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.*
3. *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.*
4. *La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.*
5. *Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.*
6. *Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.”*

Considerato che la Regione Emilia Romagna, con circolare n. PG.2014. 0442803 del 2014, ha trasmesso a tutti i Comuni delle indicazioni applicative conseguenti all'entrata in vigore del Decreto Legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla Legge n. 164 del 2014 con cui si esplicita che: *“La nuova previsione consente il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, cioè senza la necessità della approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, ma appunto attraverso un intervento diretto convenzionato”;*

Richiamato il Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 *“Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia”*, come convertito e modificato con Legge 12 luglio 2011, n. 106, in particolare le disposizioni di cui all'art. 5 *“Costruzioni private”* comma 13, lettera b) che stabiliscono che: *“l'approvazione dei piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, rientra nelle competenze della Giunta Comunale”;*

Richiamata la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1281 del 12 settembre 2011, concernente *“Indicazioni applicative in merito alle disposizioni di cui all'articolo 5 del Decreto Legge n. 70/2011, convertito con modificazioni dalla L.106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane”*, che riporta nello specifico: *“Quanto alla seconda previsione, inerente la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione dei piani attuativi*

conformi allo strumento urbanistico generale vigente, si rileva che ... tale deroga risulta peraltro non in contrasto con le previsioni legislative regionali sul procedimento di approvazione dei piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 35 della L.R. 20/2000.[omissis].

Si specifica inoltre che [omissis] la stessa norma trova applicazione per i Piani Particolareggiati, di cui alla Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47, e per gli omologhi strumenti urbanistici attuativi, che non comportino modificazioni dei vigenti Piani Regolatori Generali (PRG).”

Ritenuto che, in applicazione del combinato disposto delle normative regionali e statali sopra richiamate, l'approvazione dello schema di convenzione oggetto della presente deliberazione, non comportando variante agli strumenti di pianificazione comunale vigenti, sia di competenza della Giunta Comunale;

Ritenuto opportuno procedere quanto prima all'approvazione dello schema di convenzione afferente l'intervento edificatorio di cui al permesso di costruire convenzionato n. 2019/357, per le motivazioni sopra esposte;

Acquisiti i pareri favorevoli del Direttore d'Area Tecnica, Geom. Gianluigi Masetti, in ordine alla regolarità tecnica, e del Direttore dell'Area Economico Finanziaria, Dott. Luigino Boarin, in ordine alla regolarità contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e riportati in allegato;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

19 Di approvare lo schema di convenzione afferente l'intervento edificatorio di cui all'istanza di permesso di costruire convenzionato n. 2019/357, prot. n. 27052 del 20/12/2019 e successive integrazioni, presentata da Belviso Angelo, Belviso Umberto, Landolfi Angela, Maini Thomas, Frugeri Danilo srl, relativamente ai terreni ubicati a Nonantola (MO), in Via San Lorenzo, distinti catastalmente al foglio 32 mappali 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, per intervento di *“Realizzazione di complesso edilizio costituito da quattro edifici ad uso abitativo unifamiliare e relative opere di urbanizzazione da realizzarsi per stralci funzionali, stralcio A (opere di urbanizzazione e una unità abitativa)”*, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001, che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

2) Di dare mandato al Direttore d'Area Tecnica, che interviene a nome, per conto e in legale rappresentanza dell'Amministrazione Comunale, per la stipula della convenzione di cui al precedente punto, autorizzando lo stesso ad apportare allo schema approvato le eventuali modifiche, integrazioni o variazioni di carattere non sostanziale che si dovessero rendere necessarie in sede di sottoscrizione dell'atto;

3) Di dare mandato, altresì, al Direttore d'Area Tecnica per la stipula dell'atto di acquisizione gratuita al patrimonio indisponibile del Comune delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'intervento edificatorio sopra citato, di cui si riconosce carattere di pubblico interesse, identificate catastalmente al foglio 32 mappali 976 (ha 00.02.58), 981 (ha 00.01.09), aventi una estensione complessiva di ha 00.03.67, dando atto che permane l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere e alla manutenzione delle aree sino al positivo collaudo e presa in carico delle opere stesse da parte del Comune, come meglio precisato nella convenzione urbanistica;

4) Di dare, infine, mandato al Direttore d'Area Tecnica di dar seguito a tutti gli adempimenti necessari e conseguenti all'attuazione della presente deliberazione;

altresì con separata ed unanime votazione favorevole espressa in forma palese;

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere a dare corso agli adempimenti previsti dalla sottoscrizione della convenzione in oggetto.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Dott.ssa Federica Nannetti
sottoscritto digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Rosa Laura Calignano
sottoscritto digitalmente
