



Città di Sassuolo

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

N. 29 del 27/02/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 61 L. REG. N. 24/2017 PRESENTATA DAI PROPRIETARI DELL'AREA COMPRESA FRA VIALE BIONDI, VIALE NOTARI E STRADA CASA BUCCELLI SITA IN SASSUOLO, FRAZIONE SAN MICHELE DEI MUCCHIETTI, PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E DI EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventisette del mese di Febbraio alle ore 08:45 nella Sala Giunta si è riunita la Giunta Comunale, i cui componenti in carica alla data odierna sono i signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente
MENANI GIAN FRANCESCO	Sindaco	SI
LUCENTI ALESSANDRO	Vice Sindaco	SI
MALAGOLI MASSIMO	Assessore	SI
LIBERI UGO	Assessore	SI
BORGHI ALESSANDRA	Assessore	NO
RUFFALDI SAMANTA	Assessore	SI
RUGGERI SHARON	Assessore	SI

Presenti: 6	Assenti: 1
-------------	------------

Assiste il ViceSegretario Temperanza Claudio
Assume la Presidenza Menani Gian Francesco
Nella sua qualità di Sindaco e constatata la validità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in trattazione l'argomento di cui all'oggetto indicato.

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 61 L. REG. N. 24/2017 PRESENTATA DAI PROPRIETARI DELL'AREA COMPRESA FRA VIALE BIONDI, VIALE NOTARI E STRADA CASA BUCCELLI SITA IN SASSUOLO, FRAZIONE SAN MICHELE DEI MUCCHIETTI, PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E DI EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con la Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, avente ad oggetto "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", la Regione Emilia-Romagna ha approvato la nuova norma urbanistica che, superando la disciplina della LR 20/2000, governa e gestisce i processi di trasformazione del territorio e la pianificazione territoriale ed urbanistica;
- che la L.R. 24/2017 prevede l'articolazione della pianificazione urbanistica in:
 - un unico Piano Urbanistico Generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;
 - accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale. Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica sostituiscono ogni piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa pubblica e privata, comunque denominato, previsto dalla legislazione vigente;
- che, ai sensi dell'articolo 61 della legge regionale 24/2017 *"nel corso della fase di formazione del PUG, di cui all'articolo 45, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivisa dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale del piano, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;*
- che l'accordo, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 24/2017:
 - *"indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata";*
 - *"costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e trasparenza";*
 - *"è subordinato al recepimento dei suoi contenuti nella delibera con cui l'organo consiliare fa propria la proposta di piano ai sensi dell'art. 46, comma 1, e alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato";*
- che, ai sensi dell'art. 45, comma 7, L. reg. n. 24/2017 e s.m.i., gli Accordi integrativi contemplati nell'art. 61 della stessa L. reg. n. 24/2017 e s.m.i. possono essere stipulati: *"(...) anche in adesione a osservazioni presentate (...)";*

premessi altresì:

- che, con deliberazione 27 marzo 2023, n. 12, il Consiglio Comunale di Sassuolo ha approvato una variante al Piano Operativo Comunale (POC) vigente, adottata entro i termini prescritti dall'art. 4 L. reg. n. 24/2017 e s.m.i.;
- che, con deliberazione 20 dicembre 2021, n. 71, lo stesso Consiglio Comunale approvava variante summenzionata che prevedeva anche l'attuazione del comparto residenziale denominato "AN1.d sub ambito c) San Michele";
- che la scheda di POC prevedeva la realizzazione di interventi di edilizia residenziale;
- che, in attuazione del POC, in conformità di quanto prescritto dal Piano Strutturale Comunale vigente, gli operatori avevano l'onere, fra l'altro, di cedere al Comune il 30% della superficie insediabile individuata dal progetto urbanistico ai fini del trasferimento di capacità edificatoria a seguito della cessione di aree necessarie all'incremento della dotazione di servizi nel centro della Frazione di San Michele dei Mucchiotti;
- che la scheda di POC prevedeva altresì l'obbligo di destinare una quota minima, pari al 25% della SC totale assegnata al sub ambito, a edilizia residenziale sociale, secondo quanto indicato all'art. 108 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- che la scadenza del termine prescritto dall'art. 3, comma 1, L. reg. n. 24/2017, e s.m.i., ha precluso l'attuazione dell'intervento relativo al comparto residenziale "AN1.d sub ambito c) San Michele";

considerato:

- che, con deliberazione 31 marzo 2023, n. 70, la Giunta Comunale di Sassuolo ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art. 45 LR n. 24/2017 e s.m.i.;
- che, ai sensi del comma 3 dell'art. 45 L. reg. n. 24/2017 e s.m.i., una copia completa della proposta è stata depositata presso la sede comunale e pubblicata sul sito web istituzionale del Comune per un periodo di 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna dell'avviso dell'avvenuto deposito, avvenuta il giorno 12 aprile 2023;
- che, ai sensi del comma 5, primo periodo, dell'art. 45 L. reg. n. 24/2017 e s.m.i., entro la scadenza del termine di deposito chiunque avrebbe potuto presentare osservazioni;
- che, ai sensi del comma 5, secondo e terzo periodo, dell'art. 45 L. reg. n. 24/2017 e s.m.i., con deliberazione 6 giugno 2023, n. 120, la Giunta Comunale di Sassuolo ha motivatamente prorogato il suddetto termine di 60 (sessanta) giorni di ulteriori 30 (trenta) giorni, fissando la scadenza ultima del deposito e per la presentazione delle osservazioni al giorno 14 luglio 2023;
- che, entro il termine sopra indicato, i proprietari delle aree incluse nel comparto "AN1.d sub ambito c) San Michele" hanno presentato l'osservazione, registrata al Protocollo Generale comunale al n. 32610 del 12 luglio 2023 (osservazione n. 35), con la quale, rispetto all'area di loro proprietà già oggetto della sopra richiamata variante di POC, essi hanno chiesto il recepimento nel PUG delle previsioni del POC, ivi comprese quelle inerenti all'edificabilità;

dato atto:

- che l'art. 34 L. reg. n. 24/2017 e s.m.i., nel comma 1, prescrive che: *"Il PUG, attraverso la strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, persegue l'obiettivo di rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale (...)"*;
- che la diagnosi dell'evoluzione demografica effettuata dal PUG comunale assunto e in corso di formazione (Quadro diagnostico) indica un andamento stabile nel lungo periodo, confermando la generale riduzione della domanda di nuovi alloggi;
- che, tuttavia, si prevede l'aumento della domanda di abitazioni per le categorie sociali che non hanno sufficienti disponibilità economiche per fare fronte all'incremento dei prezzi di mercato in atto; per queste categorie (in generale giovani

coppie, anziani, ma anche famiglie non in grado di accedere a forme di finanziamento per l'acquisto di prime abitazioni o di sostenerne l'onere nel lungo periodo), il Comune intende incentivare interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), in conformità delle disposizioni dettate:

- a) dall'art. 5 L. reg. n. 24/2017 e s.m.i. che, tra l'altro, nel comma 3, prescrive che:
"3. (...) il consumo di suolo non è comunque consentito per nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quelle necessarie: (...) b) per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento" fermo restando come, ai sensi del successivo art. 6, la quota di consumo di suolo ammissibile, determinata dal PUG assunto e in corso di formazione in ragione del 3% della superficie di territorio urbanizzato esistente alla data di entrata in vigore della L. reg. n. 24/2017 e s.m.i., sia pari a 36.16 ha (Elaborato ST1);
- b) e dalla L. reg. n. 24/2001 e s.m.i. recante: "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo";
- che l'incremento degli interventi di ERS è obiettivo della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA) del PUG comunale assunto e in corso di formazione, nella quale, in particolare, all'Obiettivo 2 "Migliorare la qualità ambientale e sociale della condizione abitativa", si prevede di: "(...) promuovere la realizzazione di alloggi di edilizia sociale nel contesto delle trasformazioni complesse, mediante la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) negli interventi di rigenerazione urbana e di nuovo insediamento (...)", ed anche la: "(...) realizzazione di nuove forme di edilizia sociale (residenza protette per soggetti fragili, co-housing) (...)";

rilevato quindi:

- che il Comune ha manifestato interesse per la proposta dei privati contenuta nell'osservazione sopra richiamata, subordinata però al necessario adeguamento delle originarie previsioni di POC all'obiettivo indicato nella SQUEA, di incrementare gli interventi di ERS già indicati nella Scheda normativa d'ambito del POC;
- che, in particolare, si ritiene che l'incremento degli interventi di ERS già previsti dal POC corrisponda a un rilevante interesse pubblico e non solo sia compatibile, anzi, conforme, agli obiettivi della SQUEA del PUG comunale assunto e in corso di formazione, ma anche che il venir meno della possibilità, prevista dal POC, di incrementare la dotazione di ERS contrasterebbe con le politiche abitative definite nella strategia del PUG, pregiudicandone l'attuazione;

dato atto che, a seguito della presentazione dell'osservazione, i successivi incontri con i privati hanno condotto alla predisposizione di uno schema di accordo ex art. 61 L. reg. 24/2017 e s.m.i. relativo all'area compresa fra viale Bondi, viale Notari e strada Casa Buccelli, sita in Sassuolo, frazione di San Michele dei Mucchiotti, per l'attuazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale e di Edilizia Residenziale Privata (Allegato A);

ritenuto pertanto accoglibile la proposta contenuta nello schema sopra citato, giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica, in quanto migliorativa per le politiche abitative definite nella strategia del PUG, nonché perfettamente coerente con gli obiettivi strategici dello stesso;

considerato inoltre che:

- l'accordo con i soggetti privati di cui all'art. 61 della L.reg. 24/2017 rappresenta lo strumento individuato dalla Legge per condividere e perseguire gli obiettivi indicati nelle premesse attraverso un intervento coordinato fra l'Amministrazione comunale e il soggetto proponente;
- l'accordo ha natura integrativa del procedimento di approvazione del PUG: pertanto, le previsioni relative sono subordinate alla condizione sospensiva del recepimento dello stesso nella deliberazione di adozione del PUG ovvero, nel caso in cui il presente accordo non venga sottoscritto dall'Amministrazione, in applicazione delle

- disposizioni richiamate nelle premesse, in sede di adozione del PUG, provvederà a stralciare le previsioni relative al comparto oggetto dell'accordo stesso;
- la sottoscrizione dell'accordo deve essere preceduta dalla deliberazione dell'organo esecutivo dell'Ente (Giunta Comunale), quale organo che svolge le funzioni di iniziativa ed impulso nel campo urbanistico e che può impegnarsi verso terzi a promuovere l'approvazione dello strumento avente i contenuti concordati;

richiamati rispettivamente:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n.60 del 18/12/2023, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024/2026;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 18/12/2023, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2024/2026, con i relativi allegati;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n.280 del 19/12/2023 con la quale l'organo esecutivo, ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2024/2026 ed ha assegnato ai dirigenti responsabili dei servizi le dotazioni necessarie al raggiungimento dei programmi e degli obiettivi e ss.mm.ii. ed ha assegnato ai dirigenti responsabili dei servizi le dotazioni necessarie al raggiungimento dei programmi e degli obiettivi;

visto il parere favorevole del Direttore del Settore II Ambiente e Territorio, espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e alla regolarità e correttezza amministrativa, ai sensi dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs.267/2000;

considerato che il presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente il Direttore responsabile del Settore III "Programmazione finanziaria e controllo partecipate", esprime il parere favorevole di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267;

all'unanimità dei voti espressi in forma palese ed accertati nei modi di legge

DELIBERA

- 1) di approvare lo schema di accordo (Allegato A alla presente), ex art. 61 della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24, relativo all'area compresa fra viale Bondi, viale Notari e strada Casa Buccelli, sita in Sassuolo, frazione di San Michele dei Mucchietti, per l'attuazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale e di Edilizia Residenziale Privata, costituito dal testo dell'Accordo stesso e dai relativi allegati;
- 2) di dare mandato al dirigente del Settore II Ambiente e Territorio di stipulare l'Accordo di cui al punto precedente apportando le eventuali modifiche di natura non sostanziale e ritenute necessarie per la maggior tutela degli interessi dell'Ente;
- 3) di demandare al Servizio Urbanistica e Cartografia – Ufficio di Piano la pubblicazione di copia integrale dell'Accordo sottoscritto sul sito web istituzionale del Comune e l'invio dello stesso alle strutture regionali che provvederanno alla pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta stipula sul BURERT;
- 4) di disporre che entro sessanta giorni dalla pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio del Comune, gli interessati possano presentare osservazioni;
- 5) di disporre che la presente deliberazione venga comunicata, contestualmente all'affissione, ai capigruppo consiliari, a norma dell'art. 125, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267;

ed inoltre con ulteriore unanime e separata votazione accertata nei modi di legge

DELIBERA

- 6) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile essendovene l'urgenza ex art. 134/4 del Decreto Legislativo 267/2000, al fine di sottoporre con sollecitudine all'organo consigliare le determinazioni assunte con il presente atto, per consentire la decisione sulle osservazioni e la conseguente adozione del piano in coerenza con i tempi fissati dalla legge.



Città di Sassuolo

Deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 27/02/2024

della quale si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto in firma digitale.

Il Sindaco
Menani Gian Francesco

Atto firmato digitalmente

Il ViceSegretario
Temperanza Claudio

Atto firmato digitalmente
