



## Città di Sassuolo

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 7 del 18/03/2024

**OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC) CONVENZIONATO OPERE DI URBANIZZAZIONE - COMPARTO AC SUB. D "VIA CASA BUCCELLI" - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.**

L'anno duemilaventiquattro, addì diciotto del mese di Marzo alle ore 20:00, Sala delle Adunanze Consiliari, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge, dallo Statuto e dal vigente Regolamento del Consiglio Comunale, si è riunito in adunanza di prima convocazione, sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Caselli Luca, il Consiglio Comunale.

I componenti il consiglio comunale assegnati ed in carica, alla data odierna sono i signori

N.	<u>Cognome e Nome</u>	P	A	N	<u>Cognome e Nome</u>	P	A
1	MENANI GIAN FRANCESCO	X		1	ROSSI FRANCESCO	X	
2	GASPARINI GIOVANNI	X		1	CASELLI LUCA	X	
3	BARGI STEFANO	X		1	ZANNI GIULIANO	X	
4	MISIA CRISTIAN		X	1	PISTONI CLAUDIO		X
5	IACCHERI MASSIMO	X		1	SAVIGNI MARIA	X	
6	PIFFERI GIULIANA	X		1	MESINI MATTEO	X	
7	TONELLI GRAZIANO	X		2	LENZOTTI SERENA	X	
8	BONI ANDREA	X		2	LOMBARDI ANDREA	X	
9	SPAGNI SARA	X		2	DEL NESO PASQUALE		X
10	VOLPARI LUCA	X		2	BARBIERI TOMMASO	X	
11	GRASSI LUCA	X		2	MACCHIONI FRANCESCO	X	
12	PINELLI GRETA	X		2	PIGONI GIULIA		X
13	SEVERI CLAUDIA	X					

Presenti: 21

Assenti: 4

Partecipa ed assiste alla riunione il ViceSegretario Temperanza Claudio  
Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, pone in discussione l'argomento in oggetto, previa designazione degli scrutatori nelle persone dei consiglieri PINELLI GRETA, ZANNI GIULIANO, BARBIERI TOMMASO .

Sono presenti gli Assessori : LIBERI UGO, RUGGERI SHARON, LUCENTI ALESSANDRO, BORGHI ALESSANDRA, RUFFALDI SAMANTA

**OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC) CONVENZIONATO OPERE DI URBANIZZAZIONE - COMPARTO AC SUB. D "VIA CASA BUCCELLI" - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.**

*La seduta del Consiglio Comunale si tiene in Videoconferenza per motivi di necessità, tramite l'applicazione Meet di Google, ai sensi dell'art. 29 bis del Regolamento del Consiglio Comunale vigente.*

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";
- le deliberazioni consiliari n. 65 e n. 66 del 23.07.2007 e n. 86 del 23.10.2007, con le quali il Comune di Sassuolo ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), entrato in vigore in data 21.11.2007, nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;
- le deliberazioni consiliari n. 25 del 11.06.2013, n. 2 del 04.02.2013, n. 60 del 15.11.2016 e n. 43 del 28.10.2019, di approvazione di varianti al PSC;
- le deliberazioni consiliari n. 67 del 23/07/2007 e 87 del 23/10/2007, con le quali il Comune di Sassuolo ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 41 del 20.07.2010, n. 29 del 09.07.2013, n. 9 del 03.03.2016, n. 32 del 31/05/2016, n. 61 del 15/11/2016, n. 28 del 27/04/2017, n. 71 del 18/12/2017, n. 35 del 17.07.2018 e n. 44 del 28/10/2019, con le quali sono state approvate le varianti al RUE;
- la deliberazione del consiglio comunale n. 49 del 30/10/2018 di approvazione del Piano Operativo Comunale (POC);

considerato che:

- con delibera di Consiglio Comunale n.12 del 27/03/2023 è stata approvata la variante di POC che inserisce la nuova scheda normativa di attuazione del comparto denominato "AC sub d) - via Casa Buccelli" che norma e definisce gli interventi realizzabili nel predetto comparto e che, con riferimento alla modalità di attuazione degli interventi, prevede quanto che, *"in considerazione della modesta entità dell'intervento e della buona soluzione distributiva acquisita attraverso gli approfondimenti sviluppati nel corso dell'istruttoria della presente Variante, l'edificazione potrà essere autorizzata tramite permesso di costruire convenzionato"*;
- in data 29/09/2023 con protocollo n. 46547, e successive integrazioni (pratica SUE 2023/0761), è stata assunta agli atti istanza di permesso di costruire (PDC) convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del comparto "AC sub d) – Via Casa Buccelli", secondo quanto disposto dalla variante al POC sopra citata;
- l'area interessata dall'istanza di cui sopra riguarda un ambito consolidato collocato al margine sud del centro abitato della frazione di San Michele dei Mucchietti, a confine con l'ambito rurale;
- le aree di intervento ricomprese nel suddetto comparto risultano oggi identificate catastalmente al foglio 56, mappali 74 parte, 75 parte, 76 parte;
- alla base del rilascio del permesso di costruire è preventivamente richiesta la sottoscrizione di una convenzione da stipulare tra il Comune di Sassuolo e il soggetto attuatore, nella quale sono specificati gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico per soddisfare l'interesse pubblico;

- sono soggetti alla stipula di convenzione: la cessione di aree per dotazioni territoriali, la realizzazione di opere di urbanizzazione, le modalità di realizzazione degli interventi;
- nel merito è prevista la cessione di aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione consistenti in marciapiedi, parcheggi e verde pubblico, nonché una porzione del sedime stradale. Gli interventi di urbanizzazione sono meglio descritti negli elaborati di progetto allegati al permesso di costruire convenzionato;

preso atto altresì che le opere di urbanizzazione, meglio specificate nelle tavole 4, 5 e 8 del PDC convenzionato, consistono sinteticamente in:

- la riqualificazione del tratto di viabilità esistente frontistante l'insediamento residenziale di strada Casa Buccelli, rettificandone l'andamento al fine di migliorare l'innesto di via Don Giovanardi;
- l'adeguamento del tratto di marciapiede di Via Don A. Giovanardi - angolo Strada Casa Buccelli per sistemazione dell'intersezione viaria;
- la realizzazione dei parcheggi pubblici e del marciapiede sulle aree di urbanizzazione;
- la mappatura e manutenzione delle alberature insistenti all'interno dell'area verde oggetto di cessione con delimitazione della stessa attraverso l'installazione di una recinzione in maglia metallica plastificata come da elaborato grafico di progetto tav.8;

atteso che:

- dalla disciplina dettata dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" si desume che il presupposto legittimante il ricorso al permesso di costruire convenzionato è costituito da una situazione di bassa esigenza di urbanizzazione, ossia quella nella quale l'ambito territoriale di riferimento sia già ampiamente urbanizzato ed infrastrutturato e le poche opere di urbanizzazione ancora mancanti o indotte dall'intervento edilizio possono essere convenzionate con l'Amministrazione Comunale;
- anche la giurisprudenza amministrativa ritiene che "la possibilità di rilascio di un permesso di costruire convenzionato, non preceduto dall'approvazione di uno strumento urbanistico di dettaglio, è stata riconosciuta in via generale con l'introduzione dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380 del 2001 per tutte le situazioni nella quali le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata" (TAR Piemonte, Torino, sez.11, n. 1165/2016);
- ritenuto, nel caso in oggetto, sussistere i presupposti per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato tenuto conto, in particolare, che la modalità di attuazione mediante tale strumento è stata esplicitamente stabilita dalla specifica scheda normativa di POC;
- si intende pertanto procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte del richiedente con riferimento all'intervento richiesto e sopra meglio descritto;

dato atto che:

- con la stipula della suddetta convenzione il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della Bozza di convenzione, nonché si assume tutti gli obblighi relativi specificati al medesimo articolo 5;

- 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;

dato atto altresì che:

- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” prevede, all’art. 2, comma 2, lettera b), che le amministrazioni pubbliche deputate all’esercizio delle funzioni di governo del territorio provvedano ad acquisire, relativamente ai soggetti privati proponenti, l’informazione antimafia di cui all’art. 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice antimafia), ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio;
- la predetta informazione antimafia consiste nell’attestazione della sussistenza o meno di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all’articolo 67 del D.Lgs. 159/2011, nonché, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 91, comma 6, nell’attestazione della sussistenza o meno di eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società o imprese interessate indicati nel comma 4 del medesimo art. 84;
- la Regione Emilia-Romagna, ai sensi della Legge regionale 28 ottobre 2016, n. 18 “Testo Unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell’economia responsabili”, in data 9 marzo 2018 ha siglato il “Protocollo d’intesa per la legalità tra la Regione Emilia-Romagna, le Prefetture/UTG presenti sul territorio della Regione Emilia-Romagna ed il Commissario delegato per la ricostruzione, per la repressione e prevenzione dei tentativi di infiltrazione mafiosa nel settore degli appalti e concessioni di lavori pubblici, servizi e forniture e nell’attività urbanistica ed edilizia”, approvato con D.G.R. n. 15 in data 8 gennaio 2018, che nell’ambito della collaborazione tra Regione e Prefetture riguardo ai predetti adempimenti antimafia prevede l’inserimento di clausole risolutive degli atti sottoscritti con gli operatori privati qualora emergessero informazioni interdittive antimafia a carico degli stessi;
- alla luce dell’attuale quadro di riferimento in materia di prevenzione antimafia, risulta pertanto necessario prevedere l’approvazione e la sottoscrizione specifica di una clausola risolutiva espressa della Convenzione, per l’ipotesi in cui dovessero essere rilasciate dalla Prefettura informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e ss. del d.lgs. 159/2011 riguardo agli attuatori;

visto lo schema di convenzione allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

accertato che le verifiche istruttorie di cui all’art. 18 della Legge Regionale 15/2013 e ss.mm.ii. previste per il rilascio del Permesso di Costruire, si sono concluse positivamente come da Relazione Illustrativa datata 5 febbraio 2024, a firma del Direttore del Settore II “Ambiente e Territorio”, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto;

verificato altresì che lo schema di convenzione allegato prevede il rilascio da parte del soggetto attuatore di idonee garanzie finanziarie a copertura integrale delle opere da eseguirsi a cura e spese del richiedente e dei relativi oneri accessori, che non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso;

ritenuto opportuno procedere quanto prima all’approvazione dello schema di convenzione afferente l’intervento edificatorio di cui al Permesso di Costruire convenzionato di che trattasi, per le motivazioni sopra esposte;

ritenuto inoltre che il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato è dettato dall'intento di attuare i principi di semplificazione e trasparenza dell'azione amministrativa;

visti:

- l'art. 19 bis della L.R. 15/2013;
- l'art. 27 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24;
- il Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
- l'art. 42 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

attestato che il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente e che tali riflessi saranno definiti puntualmente al momento del rilascio del titolo edilizio e recepiti negli strumenti di programmazione dell'Ente;

dato atto che: la presente proposta è stata esaminata dalla Commissione Territorio e Ambiente in data 7 marzo 2024;

visto il parere favorevole del Direttore responsabile 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 o 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;

il Presidente dà la parola all'Ass. Liberi U. che illustra l'argomento;

il Presidente dà la parola al Direttore del Settore II "Ambiente e Territorio", dott. Illari A., che illustra l'argomento dal punto di vista tecnico;

nessuna dichiarazione di voto;

con voti espressi in forma palese per appello nominale dai n. 21 componenti il Consiglio Comunale presenti e votanti, avente il seguente esito:

**favorevoli n. 16** – Menani F., Gasparini G., Bargi S., Iaccheri M., Pifferi G., Tonelli G., Boni A., Spagni S., Volpari L., Grassi L., Pinelli G. (Lega), Severi C., Rossi F. (FI) Caselli L., Zanni G. (Fdi), Macchioni F. (L. Macchioni);

**contrari nessuno;**

**astenuti n. 5** - Savigni M., Mesini M., Lenzotti S., Lombardi A. (PD) e Barbieri T. (Sassuolo Futura);

#### DELIBERA

1. di approvare lo schema di convenzione afferente l'intervento di cui all'istanza di permesso di costruire (PDC) convenzionato, protocollo n. 46547 del 29/09/2023 e successive integrazioni, presentata dal soggetto attuatore, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del comparto "AC sub d) – Via Casa Buccelli" in attuazione della Variante al POC approvata con deliberazione consiliare n. 12 del 27 marzo 2023, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

2. di dare atto che per la futura stipula dell'atto di acquisizione gratuita al patrimonio indisponibile del Comune delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'intervento edificatorio sopra citato si riconosce carattere di pubblico interesse, precisando 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 allegata;
3. di stabilire fin d'ora che tutte le spese relative alla stipulazione dell'atto allegato, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente siano a carico del privato richiedente;
4. di dare mandato al Direttore del Settore II "Ambiente e Territorio", che interviene a nome, per conto e in legale rappresentanza dell'Amministrazione Comunale, per la stipula della convenzione di cui ai precedenti punti, autorizzando lo stesso ad inserire in sede di sottoscrizione dell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definirlo in tutti i suoi aspetti;
5. di dare, infine, mandato al Direttore del Settore II a dar seguito a tutti gli adempimenti necessari e conseguenti all'attuazione della presente deliberazione;
6. di dare atto altresì 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;
7. di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato sul sito web dell'ente – sezione "Amministrazione trasparente", nella sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio" ai sensi dell' art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013;

ed inoltre, con ulteriore votazione espressa in forma palese, per appello nominale dai n. 21 componenti il Consiglio Comunale presenti e votanti, avente il seguente esito:  
**favorevoli n. 16** – Menani F., Gasparini G., Bargi S., Iaccheri M., Pifferi G., Tonelli G., Boni A., Spagni S., Volpari L., Grassi L., Pinelli G. (Lega), Severi C., Rossi F. (FI) Caselli L., Zanni G. (Fdl), Macchioni F. (L. Macchioni);  
**contrari nessuno**;  
**astenuti n. 5** - Savigni M., Mesini M., Lenzotti S., Lombardi A. (PD) e Barbieri T. (Sassuolo Futura);

#### DELIBERA

8. 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.

\*\*\*\*\*

*(Degli interventi di cui si fa menzione nel presente verbale è stata effettuata registrazione file audio (MP3), così come sono stati registrati tutti gli interventi dell'intera seduta consiliare a norma e per gli effetti di cui all'art. 79 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale*



## Città di Sassuolo

Deliberazione del Consiglio Comunale n 7 del 18/03/2024

Di cui si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio  
Caselli Luca

*Atto firmato digitalmente*

Il ViceSegretario  
Temperanza Claudio

*Atto firmato digitalmente*