



Città di Sassuolo

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

N. 226 del 06/12/2022

**OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PRATICA SUE
2021/0712**

L'anno duemilaventidue il giorno sei del mese di Dicembre alle ore 14:30 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	SI
RUFFALDI SAMANTA	Assessore	SI
RUGGERI SHARON	Assessore	SI
Presenti: 7		Assenti: 0

Assiste il Segretario Generale Martino Gregorio

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: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PRATICA SUE
2021/0712**

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";
- 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;
- la deliberazione n. 25 del 11/06/2013, di approvazione di una Variante al Piano Strutturale Comunale, in vigore dal 17/07/2013;
- la deliberazione di CC. n. 2 del 04/02/2016, n. 60 del 15/11/2016 e n. 43 del 28/10/2019, relative alla approvazione di Varianti al Piano Strutturale Comunale;
- 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. 32 del 31/05/2016, n. 61 del 15/11/2016, n. 28 del 27/04/2017, n. 71 del 18/12/2017 e n. 44 del 28/10/2019 con le quali sono state approvate le Varianti al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- la deliberazione del C.C. n. 49 del 30/10/2018 di approvazione del Piano Operativo Comunale (POC);

considerato che:

- in data 28/07/2021 prot. 27945/2021, n° pratica 2021/0712 è stata presentata istanza di Permesso di Costruire per “demolizione di edificio esistente e costruzione con aumento di volume di quattro palazzine residenziali per un totale di n. 25 alloggi conforme all'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001”;
- contestualmente alla suddetta istanza è stato presentato il progetto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

dato atto che:

- l'intervento, ricade in zona identificata dal RUE come ambito Ac di tipo c: “tessuti urbani di formazione recente a media e alta densità Ambito urbano consolidato che comprende zone che rappresentano le espansioni più recenti dei tessuti urbani, generalmente con dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche in misura più significativa, normato all'articolo 14 del vigente RUE 2019;

considerato altresì che:

- l'intervento proposto comporta il completamento delle opere di urbanizzazione ai fini di completare la valorizzazione dello spazio pubblico attraverso l'incremento delle dotazioni territoriali a servizio del quartiere, grazie alla messa a sistema della rete viabilistica, parcheggi e installazione dei corpi illuminanti; l'intervento è coerente con l'orientamento strategico della “Priorità di ristrutturazione e riqualificazione urbana” che caratterizza le scelte del PSC;
- è coerente, inoltre, con il RUE che ha assunto l'obiettivo del miglioramento della qualità diffusa, urbana e ambientale, del territorio comunale;

ritenuto pertanto, di approvare lo schema di accordo ex articolo 11 L. 241/90, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, da sottoscrivere con la proprietà attuatrice per la definizione del percorso procedimentale successivo funzionale al rilascio del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione riguardanti le dotazioni a servizio dell'insediamento per le quali si richiamano gli elaborati di Progetto agli atti del Servizio edilizia Privata come richiamati nello schema di convenzione;

dato atto che:

- 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;
- 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 26 mappale 385 per complessivi mq 394,09 (trecentonovantaquattro,09) 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-quer 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."

7. 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 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;

richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n.64 del 20.12.2021, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2022-2024;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n.65 del 20.12.2021, con i relativi allegati, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2022-2024, e ss.mm.ii.;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 269 del 28.12.2021, e ss.mm.ii, con la quale l'organo esecutivo, ai sensi dell'art. 169 del Decreto Legislativo 18/8/2000, n. 267 e sulla base del bilancio di previsione 2022/2024, ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2022-2024, ed ha assegnato ai dirigenti responsabili dei servizi le dotazioni necessarie al raggiungimento dei programmi e degli obiettivi;
- la deliberazione di Consiglio Comunale nr. 14 del 26/04/2022 con la quale è stato approvato il Rendiconto della Gestione dell'esercizio finanziario 2021;

richiamata la disposizione del Sindaco prot. n. 47328 del 19/12/2019, di affidamento della responsabilità e delle funzioni di direzione del Settore II – Ambiente e Territorio – all'Architetto Andrea Illari;

visto, altresì, il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 247 del 25/11/1993, intendendosi qui espressamente richiamate tutte le parti compatibili con il contratto in oggetto;

visto il vigente Statuto Comunale approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 130 del 13/6/1991;

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;

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

DELIBERA

1. di approvare lo schema di convenzione afferente l'intervento di cui all'istanza di permesso di costruire convenzionato, prot. n.27945 del 28/07/2021 e successive integrazioni, presentata da F.F. (per le generalità anagrafiche complete viene omessa la pubblicazione, in ossequio alle disposizioni del Regolamento UE 2016/679 – cd. GDPR – relativo alla protezione dei dati personali delle persone fisiche), relativamente ai terreni ubicati a Sassuolo (MO), distinti catastalmente al Foglio 26 mapp 385, per intervento di "demolizione di edificio esistente e costruzione con aumento di volume di quattro palazzine residenziali per un totale di n. 25 alloggi conforme all'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001" ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001, che si allega 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 aree relative alle 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 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 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;
4. di dare, infine, mandato al Direttore del Settore II di dar seguito a tutti gli adempimenti necessari e conseguenti all'attuazione della presente deliberazione;
5. di pubblicare il presente provvedimento 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;

6. 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;

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

DELIBERA

7. 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.



Città di Sassuolo

Deliberazione della Giunta Comunale n. 226 del 06/12/2022

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

Il Sindaco
Menani Gian Francesco

Atto firmato digitalmente

Il Segretario Generale
Martino Gregorio

Atto firmato digitalmente
