



Città di Sassuolo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 45 del 03/10/2023

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI PER REALIZZAZIONE FABBRICATO DESTINATO A PICCOLA / MEDIA STRUTTURA DI VENDITA –SOGGETTO PROPONENTE CIGIQUATTROSRL – NULLA OSTA ALLA DEROGA E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno duemilaventitre, addì tre del mese di Ottobre alle ore 20:00 , nella 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.	Cognome e Nome	P	A	N	Cognome e Nome	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 BARGI STEFANO, DEL NESO PASQUALE, MACCHIONI FRANCESCO .
Sono presenti gli Assessori : LIBERI UGO, RUGGERI SHARON, LUCENTI ALESSANDRO, BORGHI ALESSANDRA, RUFFALDI SAMANTA

Delibera Consiglio Comunale N. 45 del 03/10/2023

OGGETTO : PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI PER REALIZZAZIONE FABBRICATO DESTINATO A PICCOLA / MEDIA STRUTTURA DI VENDITA –SOGGETTO PROPONENTE CIGIQUATTROSRL – NULLA OSTA ALLA DEROGA E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il cons. Pifferi G. e il cons. Pinelli G. (Lega), sono presenti in collegamento tramite l'applicazione Meet di Google

Premesso che:

- con deliberazioni consiliari n. 65 del 23.07.2007 e n. 86 del 23.10.2007, 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;
- il PSC è stato oggetto di successive varianti di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 25 dell'11.06.2013, n. 2 del 04.02.2016, n. 60 del 15.11.2016 e n. 43 del 28.10.2019;
- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 66 del 23.07.2007 e n. 87 del 23.10.2007 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e con successive 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 sono state approvate le relative varianti;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 30.10.2018 è stato approvato il secondo POC Generale, vigente dal 12.12.2018;
- che, lo strumento urbanistico vigente, ancorché oggetto di numerose successive varianti approvate, presenta l'impianto rigido e particolarmente dettagliato proprio dei piani di vecchia generazione (riferiti alla L.R. n.47/1978); che nello specifico del Comune di Sassuolo l'impianto del piano presenta ulteriori elementi di rigidità tra le quali quelle determinate da potenzialità edificatorie e usi ammessi particolarmente puntuali su ciascuna porzione di territorio (lotto per lotto);
- che gli indirizzi di governo del Comune di Sassuolo assumono un nuovo modello di sviluppo sostenibile proponendo un rinnovato rapporto tra politiche urbanistiche e sviluppo economico, al fine di favorire investimenti sul territorio in grado di sostenere le eccellenze presenti e promuovere innovazione e qualità e pertanto è stato assunto il nuovo Piano urbanistico generale con delibera di Giunta n 31/2023, percorso che porterà alla adozione e definizione di un nuovo piano urbanistico;
- che in data 26/10/2022, il soggetto proponente ha pertanto presentato, in modalità telematica Domanda Unica assunta al prot suap 30539 (assunta agli atti del Comune di Sassuolo in data 02.11.2022 con prot. 49936 PE 2022/1056), prevista dal DPR 160/2010, comprensiva della richiesta di Permesso di Costruire in deroga convenzionato;
- che l'intervento proposto prevede In particolare la completa demolizione di un fabbricato ad uso misto (U6.2.n e U1) e la successiva ricostruzione di un unico fabbricato commerciale, costituito da un solo piano, ad uso U6.1.a (medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto);
- che l'area oggetto d'intervento è classificata nelle tavole del PSC e nel RUE vigenti nel seguente modo: APC.t – *Ambiti specializzati per Attività Produttive*

Comunali. ed identificata catastalmente al foglio 31 mappale 148 e mappale 149;

- che per l'attuazione degli interventi è richiesto nulla osta alla Deroga rispetto alle distanze previste dal PGTU del Comune di Sassuolo per la fascia di rispetto stradale;

preso atto:

1. che il richiedente, in ragione dell'intervento edilizio, realizzerà:
 2. parcheggi pubblici, in area prossima al fabbricato ad uso commerciale previsto in progetto, in ampliamento all'esistente parcheggio pubblico. L'area è identificata catastalmente al fg. 30 mappale 341 – parcheggio Via San Francesco
 3. rotonda all'intersezione tra via Torino e la circonvallazione Sud-Est e via Siena. L' area è in parte identificata catastalmente al fg. 37 mappali 67, 57, 76 e 69 ed in parte identificata come strada. corredata da collegamenti ciclabili e pedonali, e la riqualificazione dell'area verde pubblica attigua a suddetta rotonda;
 4. messa in sicurezza dell'intersezione stradale tra Via Circonvallazione Sud Est, Viale Torino e Via Siena. L'intersezione, nodo cruciale per la viabilità di Sassuolo, è oggi regolata da incrocio a raso di grande pericolosità, che verrà sostituito e messo in condizioni di maggiore sicurezza;
 5. Opere per l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente in Via San Francesco per creazione di n.8 nuovi posti auto;
- che per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'Area, è necessario predisporre apposita convenzione urbanistica che risulti completa di tutte le prescrizioni, clausole e garanzie volte ad assicurare la buona realizzazione dell'intervento;

visto:

- che l'art. 20 della Legge Regionale del 30/7/2013, n. 15 “Semplificazione della disciplina edilizia”, prevede la possibilità di rilascio di un Permesso di Costruire (o di presentazione di altro titolo abilitativo edilizio) in deroga agli strumenti urbanistici per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- che il medesimo art. 20 chiarisce che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini stabiliti dagli strumenti di pianificazione urbanistica;
- che, altrettanto, l'art. 14 del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), prevede la possibilità di rilascio di un Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale;

visto inoltre:

- che l'art. 28-bis del DPR 380/2001, introdotto dall'art.17, comma 1, lettera q) della Legge n.164 del 2014- Sblocca Italia-, disciplina che “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 deliberazione di Consiglio Comunale, 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. [...]”;

atteso che:

- l'intervento è finalizzato ad approntare più in generale un servizio al cittadino e al territorio;
- in merito all'ambito di applicazione del permesso di costruire in deroga, può dirsi ormai consolidato l'indirizzo dottrinale e giurisprudenziale che attribuisce fondamentale rilevanza al c.d. elemento funzionale, ossia allo specifico riconoscimento dell'interesse pubblico per gli edifici che, per caratteristiche intrinseche o per destinazione funzionale, risultino idonei a soddisfare interessi o bisogni di rilevanza pubblica, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzino;
- difatti, la giurisprudenza del Consiglio di Stato, con sentenza n. 2761/15, ha chiarificato che: «Non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso, ed esulante da considerazioni meramente finanziarie»;
- ai sensi della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28/10/1967 si evince che: "per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso ecc." e che pertanto la deroga agisce su un edificio "di interesse pubblico" secondo la definizione ora introiettata dal citato articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.;
- che il soggetto proponente evidenzia, quale conseguenza diretta degli interventi in progetto, un incremento significativo degli addetti, indicato in trentaquattro unità;
- che l'intervento proposto, per le motivazioni sopra descritte, prefigura elementi di primario interesse pubblico per la comunità, sia in termini occupazionali che per la qualità intrinseca dell'azienda;
- che l'intervento proposto, per l'attuazione di politiche di riqualificazione urbana previste dagli strumenti urbanistici e per le motivazioni sopra descritte configura un interesse pubblico di cui all'Art. 14 del DPR 380/2001 e all'art. 20 della L.R. 15/2013 e s.m. e i.;
- che pertanto sussistono i requisiti di legge per poter esprimere il nulla osta al rilascio del titolo abilitativo edilizio in deroga;

dato atto inoltre:

- che la convenzione urbanistica predisposta (ivi allegata) risulta completa di tutte le prescrizioni, clausole e garanzie volte ad assicurare la buona realizzazione della trasformazione urbanistico edilizia dell'area;
- che il soggetto attuatore, ha prestato adesione ai patti convenzionali, avendo siglato per accettazione la convenzione urbanistica posta agli atti del Settore Ambiente e Territorio;

ritenuto pertanto di doverla approvare;

visti la relazione tecnica e gli elaborati progettuali presentati dalla parte e posti agli atti del Settore;

vista la relazione del responsabile del procedimento, allegata al presente atto;

richiamati:

- gli artt. 14 e 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.e i.; -l'art. 20 della L.R. 15/2013 e s.m. e i.

- l'art. 28 della legge n. 1150/1942 e s.m.; -
- l'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000 e s.m.;

dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione consiliare competente nelle sedute del 21.09.2023 e del 28.09.2023;

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 alla correttezza amministrativa, ai sensi dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

visto il parere del Direttore responsabile del Settore III "Programmazione finanziaria e controllo Partecipate", espresso in ordine alla regolarità contabile, ai sensi degli artt.49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

richiamate rispettivamente:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 19/12/2022, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023-2025;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 19/12/2022, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2023-2025, con i relativi allegati e s.m.i.;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 243 del 20/12/2022 con la quale l'organo esecutivo, ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G. e P.D.P) 2023-2025 ed ha assegnato ai dirigenti responsabili dei servizi le dotazioni necessarie al raggiungimento dei programmi e degli obiettivi e ss.mm.ii.;

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 i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267, e alla regolarità e alla correttezza amministrativa, ai sensi dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs.267/2000, allegato al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale;

rientra in aula il cons. Zanni G. (Sassolesi);

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

il cons. Del Neso P. (PD) esprime dichiarazione di voto - astensione;

interviene il cons. Lenzotti S. (PD);

il cons. Lenzotti S. (PD) esprime dichiarazione di voto - astensione;

interviene il cons. Macchioni F. (L. Macchioni);

il cons. Macchioni F. (L. Macchioni) esprime dichiarazione di voto – favorevole;

interviene Ass. Liberi U.;

con voti espressi in forma palese, per appello nominale, dai n. 22 componenti il Consiglio Comunale presenti e votanti, avente il seguente esito:

favorevoli n. 17 – Menani F., Gasparini G., Bargi S., Misia C., Iaccheri M., Pifferi G., Tonelli G., Boni A., Spagni S., Volpari L., Grassi L., Pinelli G. (Lega), Caselli L., Zanni G. (Sassolesi), Severi C., Rossi F. (FI), Macchioni F. (L. Macchioni);
contrari nessuno;

astenuti n. 5 - Savigni M., Mesini M., Lenzotti S., Del Neso P. (PD), Pighi G. (G. Misto);

DELIBERA

1. di dichiarare la premessa di cui sopra parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, la deroga agli strumenti urbanistici comunali per la realizzazione dell'intervento presentato dai proprietari delle unità immobiliari oggetto d'intervento, come da richiesta di permesso di costruire, posta agli atti del Settore, che prevede la completa demolizione di un fabbricato ad uso misto (U6.2.n e U1) e la successiva ricostruzione di un unico fabbricato commerciale, costituito da un solo piano, ad uso U6.1.a (medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto);
3. di dare atto:
 - che la deroga riguarda la fascia di rispetto stradale rispetto alle distanze previste dal PGTU vigente del Comune di Sassuolo;
 - che l'area oggetto d'intervento è identificata catastalmente al foglio 31 mappale 148 e mappale 149 in VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 314 a Sassuolo;
4. di approvare la convenzione urbanistica allegata parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
5. che alla stipulazione della convenzione con il Comune interverranno il legale rappresentante della Società l'Airone srl in qualità di proprietari dell'area oggetto di intervento;
6. che la gestione del procedimento edilizio volto al rilascio e al controllo del titolo abilitativo richiesto, nonché la gestione del procedimento relativo alla stipula della suddetta convenzione, ai sensi dello Statuto compete al Settore Ambiente e Territorio che alla stipula del suddetto atto interverrà il dirigente Responsabile del Settore, o altro dirigente delegato, con la facoltà di apportare agli atti stessi tutte le modificazioni o rettifiche che si rendessero necessarie, fermo restando la natura e sostanza degli atti stessi, per meglio individuare gli immobili, anche agli effetti catastali, con il potere di rinunciare all'ipoteca legale e fare le dichiarazioni urbanistiche e le altre richieste dalla legge, compresa quella relativa alla conformità catastale;
7. che vengono rispettate le condizioni previste dall'art. 14 del DPR 380/2001;
8. di dare atto che è a carico del soggetto attuatore proponente - ed aventi causa - ogni spesa notarile e di registrazione e trascrizione degli atti conseguenti, nonché ogni spesa tecnica catastale e di frazionamento necessaria;
9. dare altresì atto che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità entro il secondo grado sussistenti tra i titolari/soggetti attuatori, gli amministratori e/o legali rappresentanti, soci e dipendenti con poteri decisionali dell'impresa e il Dirigente responsabile del presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone;
10. 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. 22 componenti il Consiglio Comunale presenti e votanti, avente il seguente esito:
favorevoli n. 17 – Menani F., Gasparini G., Bargi S., Misa C., Iaccheri M., Pifferi G., Tonelli G., Boni A., Spagni S., Volpari L., Grassi L., Pinelli G. (Lega), Caselli L., Zanni G. (Sassolesi), Severi C., Rossi F. (FI), Macchioni F. (L. Macchioni);
contrari nessuno;
astenuti n. 5 - Savigni M., Mesini M., Lenzotti S., Del Neso P. (PD), Pighi G. (G. Misto);

DELIBERA

11. 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.

Alle ore 22.20 si conclude la seduta.

(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 45 del 03/10/2023

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