

N. del

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PRATICA N. 14/23) PRESENTATO DALLA SOCIETA' "CAMIA COSTRUZIONI SRL" PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI UBICATA IN PONTENURE (PC) FRAZIONE VALCONASSO IN PROSECUZIONE DI VIA GENOVA - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA LR 15/2013 E ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Pontenure (PC) è dotato dei seguenti strumenti urbanistici di pianificazione, redatti ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.:
 - Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 24.11.2017, successivamente modificato con la "Variante 1" approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 29.07.2019, "Variante 2" approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 27.11.2020; e "Variante 3" approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 08.04.2022;
 - Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 24.11.2017;
 - Piano Operativo Comunale 2017/2022 (P.O.C.) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 09.04.2019;
- l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;
- in particolare, l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale, per i Comuni (tra questi, il Comune di Pontenure) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla legge regionale 20/2000, prevede un periodo transitorio, funzionale alla elaborazione e alla approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG), periodo che si articola in due fasi: una prima fase di tre anni, che si concluderà il 1 gennaio 2021, entro la quale dovrà essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 01 gennaio 2023, entro la quale il Piano Urbanistico generale (PUG) dovrà essere approvato;
- successivamente, la Legge Regionale n. 3 del 2020 ha prorogato i termini predetti rispettivamente al 1/1/2022 e al 1/1/2024, modificando, tra l'altro il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti attuativi consentiti nel periodo transitorio devono pervenire alla loro stipula o approvazione e al relativo convenzionamento;

Vista:

- l'istanza presentata dalla società "Camia Costruzioni srl" con sede in Pontenure (PC), via Volta n. 7 c.f.: 01780980338, acquisita al protocollo comunale in data 29.12.2021 ai nn. 10432 e 10464, relativa all'approvazione di un progetto di Piano Urbanistico Attuativo per insediamenti residenziali, su terreno ubicato in frazione Valconasso in prosecuzione di via Genova;
- la successiva richiesta presentata dalla soprarichiamata società al protocollo comunale in data 12.08.2023 n. 7300, con la quale la stessa chiede di verificare l'iter procedurale di approvazione del Piano urbanistico, avviato in data 29.12.2021, direttamente attraverso la presentazione di un'istanza di permesso di costruire convenzionato;
- la nota comunale protocollo n. 7329 del 17.08.2023 con la quale si comunicava alla ditta interessata che il procedimento a cui fare riferimento per l'attuazione dell'intervento urbanistico per l'insediamento residenziale, assunto al protocollo comunale in data 29.12.2021 ai nn. 10432 e 10464, doveva intendersi il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 19-bis della L.R. n. 15 del 2013;

Ritenuto:

- che, ai sensi dell'art. 28 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), *"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 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. 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."*
- che, ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013, aggiunto dall'art. 15 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, in adeguamento alle disposizioni statali, si stabilisce quanto segue:

"1. Qualora le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica vigente possano essere soddisfatte in conformità alla disciplina in materia di governo del territorio con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, quando lo strumento urbanistico generale stabilisca la disciplina di dettaglio degli interventi e ne valuti compiutamente gli effetti ambientali e territoriali.

FB

Pratica trattata da geom. Filippo Barbieri

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali.

3. La convenzione stabilisce inoltre: a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi; b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi; c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano la quota di contributo di costruzione da versare e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. In tale ipotesi, il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, per un ammontare complessivo non superiore ai cinque anni.

5. Il Consiglio comunale, con apposita delibera, può stabilire criteri uniformi in merito alla definizione dei contenuti delle convenzioni attuative del presente articolo, conferendo la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale.

6. Il procedimento di rilascio del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dall'articolo 18. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990.

7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa."

Vista l'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, inoltrata telematicamente in data 09.11.2023 da parte della società "Camia Costruzioni srl" con sede in Pontenure (PC), via Volta n. 7 c.f.: 01780980338, in qualità di proprietaria dei terreni interessati identificati catastalmente al foglio 30 mappali 782, 784, 785, 786, 787, 788, 789 ed assunta al protocollo comunale in data 10.11.2023 al n. 9776 (P.E. n. 14/23) e successiva integrazione volontaria del 30.11.2023 prot. n. 10489, per l'attuazione dell'intervento urbanistico per l'insediamento residenziale, di cui al protocollo comunale in data 29.12.2021 ai nn. 10432 e 10464, su terreno ubicato in frazione Valconasso in prosecuzione di via Genova;

Rilevato che:

- l'area di intervento è ubicata sul territorio del Comune di Pontenure (PC) in frazione Valconasso e contraddistinta da un'intensa antropizzazione a carattere residenziale;
- l'intervento urbanistico è caratterizzato dalla presenza di viabilità pubblica (via Genova e via Sarajevo) ubicata rispettivamente a nord e a sud dell'ambito urbanistico, ed è inserita nella pianificazione territoriale e urbanistica comunale come "zone residenziali di completamento in Piani urbanistici attuativi";
- la normativa di riferimento dell'area interessata è stabilita dall'articolo 10 delle norme di attuazione del P.S.C. vigente e dall'articolo 69 del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) vigente;
- nell'ambito del presente progetto urbanistico, una porzione di terreno, ubicata esternamente al perimetro del comparto attuativo, risulta oggetto di interventi di urbanizzazione e di viabilità mediante la ridefinizione del predetto asse viario, in quanto interessata dal prolungamento di via Genova;
- i terreni appartenenti al comparto urbanistico attuativo, risultano nella disponibilità del Soggetto Attuatore;

Preso atto che:

- la Superficie Territoriale (St) totale di intervento, come dichiarato dal Progettista, risulta pari a mq 12.089,00;
- la capacità edificatoria complessiva, sulla base dell'indice U.T. pari a 3.500 mq/ha, ammonta a mq 4.231,00;
- le opere di urbanizzazione che la proprietà si impegna a realizzare rappresentate negli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo, comprendono viabilità, verde pubblico e parcheggi pubblici, oltre ai servizi a rete, e sono dettagliatamente quantificate nel quadro presuntivo complessivo della spesa e computo metrico estimativo
- la realizzazione e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione è normata dalla convenzione urbanistica approvata con il presente atto;

Verificato che gli interventi edilizi-urbanistici previsti nel presente progetto trovano attuazione, a prescindere dalla programmazione del POC vigente, e confermano le previsioni secondo gli indici del piano attuativo originario approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 30.04.2010;

Tenuto conto che:

- il Permesso di Costruire convenzionato sopra richiamato risulta conforme agli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- le dotazioni degli standard minimi e inderogabili sono garantite nel rispetto delle disposizioni stabilite all'articolo 22 delle Norme di Attuazione del PSC;

Dato atto altresì che:

- ricorrano le condizioni previste dall'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 19-bis della L.R. 15/2013 per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione del Piano Attuativo;
- il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire a seguito dell'ottenimento dei necessari pareri degli Enti preposti per l'erogazione dei pubblici servizi;
- la procedura di Permesso di Costruire convenzionato costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto al Piano Attuativo;

Valutato che:

- la bozza convenzione urbanistica predisposta, come modificata dagli Uffici comunali e formalmente accettata dal Soggetto Attuatore, fa parte della documentazione costitutiva del Permesso di Costruire Convenzionato, risulta completa di tutte le prescrizioni, clausole, obblighi e garanzie a carico dello stesso, volte ad assicurare la buona realizzazione dell'intervento edilizio;
- è necessario procedere all'approvazione della stessa ai sensi dell'art. 19 bis comma 2 della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013, e alla successiva stipulazione dell'atto tra il Comune e il Soggetto Attuatore;
- la Convenzione dovrà essere registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile;

Ritenuto opportuno procedere, vista l'imminente scadenza di legge (31.12.2023), quanto prima all'approvazione della bozza di convenzione, per la successiva stipula dell'atto;

Viste:

- la bozza di convenzione, parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
- la relazione tecnica istruttoria del Responsabile del Servizio prot. n. 10496 del 30.11.2023, allegata al presente atto deliberativo, nell'ambito della quale è stata dichiarata la conformità della bozza di convenzione e dei suoi allegati, depositati in data 19.09.2023 al n. 8215 (P.E. n. 9/23) e successiva integrazione volontaria del 30.11.2023 prot. n. 10489, a corredo del permesso di costruire in oggetto, alle prescrizioni previste all'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e all'art. 19 bis della L.R. Emilia Romagna n. 15/2013, nonché l'espresso parere favorevole al rilascio del titolo abilitativo convenzionato;

Richiamate le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" modificata dalla L.R. n. 6/2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio" e dalla L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- la L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 "Norme per la riduzione del rischio sismico";
- il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, nel testo vigente;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Acquisito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nella seduta del 11.11.2023 con parere n. 4/103, con esito favorevole;

Visto il parere favorevole reso ai sensi dell'articolo 49 comma 1 e dell'art. 147-bis comma 1 del D.Lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

DELIBERA

- **di fare propria** la premessa come parte integrante e sostanziale del presente atto;
- **di fare propria** la relazione tecnica istruttoria del Responsabile del Servizio prot. n. 10496 del 30.11.2023, allegata al presente atto deliberativo;
- **di approvare**, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, lo schema di convenzione urbanistica, allegato e parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo al Permesso di Costruire Convenzionato, inoltrato telematicamente in data 09.11.2023 da parte della società "Camia Costruzioni srl" con sede in Pontenure (PC), via Volta n. 7 c.f.: 01780980338, in qualità di proprietaria dei terreni interessati identificati catastalmente al foglio 30 mappali 782, 784, 785, 786, 787, 788, 789 ed assunta al protocollo comunale in data 10.11.2023 al n. 9776 (P.E. n. 14/23) e successiva integrazione volontaria del 30.11.2023 prot. n. 10489, per l'attuazione dell'intervento urbanistico per l'insediamento residenziale, di cui al protocollo comunale in data 29.12.2021 ai nn. 10432 e 10464, su terreno ubicato in frazione Valconasso in prosecuzione di via Genova;
- **di dare atto** che ricorrono le condizioni previste dall'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 19-bis della L.R. 15/2013 per procedere al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, in sostituzione del Piano Attuativo presentato in data 29.12.2021 ai nn. 10432 e 10464 di protocollo, alla società "Camia Costruzioni srl";
- **di conferire** mandato al Responsabile del procedimento del presente provvedimento, individuato nel Responsabile del Servizio Edilizia-Urbanistica, di provvedere all'espletamento dei successivi adempimenti conseguenti al presente atto, come previsti dalle normative vigenti anche in relazione alla stipula, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, della suddetta convenzione, autorizzando lo stesso e gli ufficiali roganti ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune oltre alle integrazioni finalizzate alla correzione di eventuali errori materiali e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
- **di precisare** che le spese inerenti e conseguenti alla stipula del predetto atto notarile di convenzione e quant'altro occorrente, sono a carico della ditta richiedente;

FB

Pratica trattata da geom. Filippo Barbieri

- **di dare atto**, infine, che la bozza del presente atto ha trovato preventiva pubblicazione presso l'apposita sezione del sito istituzionale di questo Comune, ai sensi dell'articolo 39 del D.Lgs. 33/2013, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione;
- **di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi art. 134 – 4° comma – D.Lgs. n. 267/2000.