

N. del

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PRATICA N. 10/23) PRESENTATO DALLA SOCIETÀ "FRATELLI CARINI SOCIETÀ SEMPLICE AGRICOLA" PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI UBICATA IN PONTENURE (PC) STRADA CERVELLINA - 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 "Fratelli Carini s.s. agr." con sede in Pontenure strada Cà Bosco n. 33 c.f.: 01759820333 acquisita al protocollo comunale in data 30.12.2021 al n. 10486, relativa all'approvazione di un progetto di Piano Urbanistico Attuativo per insediamenti produttivi, su terreno ubicato in strada Cervellina;
- la successiva richiesta presentata dalla soprarichiamata società al protocollo comunale in data 03.08.2023 n. 7087, con la quale la stessa chiede di verificare l'iter procedurale di approvazione del Piano urbanistico, avviato in data 30.12.2021, direttamente attraverso la presentazione di un'istanza di permesso di costruire convenzionato;
- la nota comunale protocollo n. 7248 del 10.08.2023 con la quale si comunicava alla ditta interessata che il procedimento a cui fare riferimento per l'attuazione dell'intervento urbanistico per l'insediamento produttivo, assunto al protocollo comunale in data 30.12.2021 al n. 10486, 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 12.10.2023 da parte della società "Fratelli Carini s.s. agr." con sede in Pontenure strada Cà Bosco n. 33 c.f.: 01759820333, in qualità di proprietaria dei terreni interessati identificati catastalmente al foglio 12 mappali 262, 290, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 294, 288, 295, 296, 267, 300, 298, 299, 304, 302, 303, 297, 301, 269, 41, ed assunta al protocollo comunale in data 12.10.2023 al n. 8924 (P.E. n. 10/23) e successive integrazioni volontarie del 13.10.2023 prot. n. 8997, del 02.12.2023 prot. nn. 10557, 10558, per l'attuazione dell'intervento urbanistico per insediamenti produttivi su terreno ubicato in strada Cervellina di cui al protocollo comunale n. 10486 del 30.12.2021;

Rilevato che:

- l'area di intervento è ubicata sul territorio del Comune di Pontenure (PC), in una zona posta ai margini del capoluogo comunale e contraddistinta da un'intensa antropizzazione a carattere produttivo;
- l'intervento urbanistico è caratterizzato dalla presenza della strada comunale, dalla ferrovia MI-BO, e al margine ovest dal Rio Scovalasino e a quello est dal Rio Fontana, ed è inserita nella pianificazione territoriale e urbanistica comunale come "Zona di Completamento per Attività Produttive in Piani Urbanistici Attuativi";
- la normativa di riferimento dell'area interessata è stabilita dall'articolo 12 delle norme di attuazione del P.S.C. vigente e dall'articolo 70 del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) vigente;
- 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 dai Progettisti, risulta pari a mq 91.687,00;
- la capacità edificatoria complessiva, sulla base dell'indice U.T. pari a 4.500 mq/ha, ammonta a mq 41.259,00;
- le opere di urbanizzazione che la proprietà si impegna a realizzare rappresentate negli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo, comprendono viabilità 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;
- è prevista la monetizzazione della quota di aree per urbanizzazione secondaria di superficie pari a mq 9.168,70, nella misura di €/mq 22,33 definita per i comparti produttivi del capoluogo con deliberazione di Giunta comunale n.44 del 05.04.2007, pertanto, l'importo totale del valore dell'area da cedere per standard urbanistici risulta quantificato in € 204.737,07 (€/mq 22,33 x mq 9.168,70), da versare all'atto del ritiro del primo permesso di costruire per l'edificazione privata;
- il Soggetto Attuatore assume a proprio carico l'onere per opere di compensazione ambientale e si impegna a garantire il versamento al Comune di Pontenure della somma di € 450.000,00 affinché lo stesso acquisisca un'area di qualsiasi natura, forma, destinazione ed ubicazione all'interno del territorio comunale al fine di compensare ed incrementare l'assorbimento di CO2 derivante dalla parziale pavimentazione dell'area oggi a coltivo soggetta a futura edificazione;
- il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a predisporre e fornire a sue spese all'Amministrazione Comunale sia il progetto di fattibilità tecnico-economica sia il progetto esecutivo delle opere necessarie per la sistemazione dell'area suindicata secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale o dal RUP;

Verificato che gli interventi edilizi-urbanistici del presente progetto, previsti negli ambiti di nuova previsione del PSC, trovano attuazione a prescindere dalla programmazione del POC vigente;

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;

FB

Pratica trattata da geom. Filippo Barbieri

Dato atto altresì 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 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. 10568 del 02.12.2023, 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 12.10.2023 al n. 8924 (P.E. n. 10/23) e successive integrazioni volontarie del 13.10.2023 prot. n. 8997, del 02.12.2023 prot. nn. 10557, 10558, 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 02.12.2023 con parere n. 1/104, 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. 10568 del 02.12.2023, 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 12.10.2023 da parte della società "Fratelli Carini s.s. agr." con sede in Pontenure strada Cà Bosco n. 33 c.f.: 01759820333, in qualità di proprietaria dei terreni interessati identificati catastalmente al foglio 12 mappali 262, 290, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 294, 288, 295, 296, 267, 300, 298, 299, 304, 302, 303, 297, 301, 269, 41, ed assunta al protocollo comunale in data 12.10.2023 al n. 8924 (P.E. n. 10/23) e successive integrazioni volontarie del 13.10.2023 prot. n. 8997, del 02.12.2023 prot. nn. 10557, 10558, per l'attuazione dell'intervento urbanistico per insediamenti produttivi su terreno ubicato in strada Cervellina di cui al protocollo comunale n. 10486 del 30.12.2021;
- **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 30.12.2021 al n. 10486 di protocollo, alla società "Fratelli Carini s.s. agr.";
- **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 la stipula del predetto atto notarile di convenzione e quant'altro occorrente, sono a carico della ditta richiedente;
- **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.