



N. 29 del 20/10/2025

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Approvazione degli schemi-tipo di Atti unilaterali d'obbligo e di Convenzione urbanistica per l'attuazione dell'Accordo Operativo, relativi agli interventi urbanistici ed edilizi di cui alle Norme Attuative del PUG e del Regolamento Edilizio Comunale.

L'anno **Duemilaventicinque** il giorno **Venti** del mese di **Ottobre** alle ore **19:00**, nella **Sala del Consiglio comunale**, a seguito di apposita convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **STRAORDINARIA**, seduta **PUBBLICA** e Convocata dal Presidente.

Presiede la seduta **TEBASTI DANIELA**.

Posto in discussione l'argomento in oggetto, risultano presenti:

Posizione	Nominativo	Carica	Presente
1	TEBASTI DANIELA	Sindaco	Si
2	PIETRI DAMIANO	Consigliere	Si
3	FERRARI FANIA	Consigliere	Si
4	FERRARI MARIO	Consigliere	Si
5	LERA RICCARDO	Consigliere	No
6	MAISTO SOFIA	Consigliere	Si
7	ARLETTI SEBASTIANO	Consigliere	Si
8	MARCELLO MESSORI	Consigliere	Si
9	GIALDI SILVIA	Consigliere	No
10	SETTI ANDREA	Consigliere	Si
11	PALAZZO VALERIA	Consigliere	Si
12	BOCEDI TATIANA	Consigliere	Si
13	LIGUORI MATTEOFLAVIO	Consigliere	Si
	Presenti N. 11	Assenti N. 2	

PRESIDENTE E CONSIGLIERI ASSEGNATI n° 11

Partecipa il Vice Segretario Dottoressa **LOCONTE TERESA**, incaricato della redazione del verbale.

Delibera di CONSIGLIO nr. 29 del 20/10/2025

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti. D.Lgs 82/2005.

pag.1



IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto della presenza degli assessori esterni Petacchi Filippo e Stella Vincenzo Walter;

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti locali di cui al Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 19/12/2024 a oggetto: "APPROVAZIONE DELLA NOTA DI AGGIORNAMENTO AL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2025-2027", dichiarata immediatamente eseguibile;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 19/12/2024 a oggetto: "APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2025-2027", dichiarata immediatamente eseguibile;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 163 del 19/12/2024 a oggetto: "APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2025-2027. ASSEGNAZIONE DOTAZIONI FINANZIARIE", dichiarata immediatamente eseguibile;

Visto lo statuto comunale;

Visto il regolamento di contabilità comunale;

Premesso che

- il Comune di Campogalliano è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato con Deliberazione consiliare n. 6 del 06/03/2024 ai sensi dell'art. 46 comma 6 della L.R. 24/2017 e Deliberazione del Consiglio di Unione n. 10 del 11/03/2024;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 06/03/2024 è stato approvato il regolamento edilizio del Comune di Campogalliano;
- il PUG è entrato in vigore il 10/04/2024, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale regionale (BURERT) n. 109 dell'avviso di avvenuta approvazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica generale;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 26/11/2024 e successiva Deliberazione di Consiglio dell'Unione delle Terre d'Argine n. 38 del 18/12/2024 è stata aggiornata la tavola dei Vincoli ai sensi dell'art. 37 della L.R. 24/2017;

Considerato che:

- con l'entrata in vigore del nuovo PUG dell'Unione Terre d'Argine, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie cosiddette complesse devono essere realizzate tramite strumenti attuativi preventivi di iniziativa privata o per iniziativa pubblica, procedimenti speciali come l'art. 53 o permessi di costruire convenzionati, come previsto dalla L.R. 24/2017 e della L.R. 15/2013;
- tutti gli interventi diffusi di cui all'art. 2.4.1 delle Norme del PUG, anche se in misura diversa, concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica (art. 4.2 e art. 4.3.5);
- le modalità d'intervento sopra richiamate, in alcuni casi, prevedono delle fasi negoziali tra pubblico e privato che accompagnano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le quali ove previsto dal PUG, si traducono in convenzioni e atti unilaterali d'obbligo da presentare all'amministrazione comunale e che, pertanto, devono essere redatti seguendo i principi di massima trasparenza e di piena omogeneità tra i Comuni facenti parte dell'Unione delle Terre d'Argine;
- con Deliberazione di C.C. n. 8 del 06/03/2024 sono stati già approvati gli schemi tipo dell'Accordo Operativo e della convenzione urbanistica da allegare al Permesso di costruire



convenzionato;

- si rende ora necessario completare l'approvazione degli ulteriori schemi tipo che, a vario titolo, le norme del PUG e del Regolamento Edilizio richiedono per una efficace ed efficiente applicazione dei nuovi strumenti di governo del territorio dell'Unione Terre d'Argine;
- appare quindi utile e necessario approvare e rendere pubblici gli schemi-tipo degli atti unilaterali d'obbligo e della convenzione urbanistica da allegare all'Accordo Operativo, offrendo ai soggetti esterni un quadro di riferimento chiaro e condiviso della struttura e dei contenuti standardizzati (impegni, modalità attuative, tempi, garanzie, ecc.), che devono essere presenti in tali atti;

Considerato pertanto che:

- gli schemi-tipo da approvarsi con la presente deliberazione rappresentano ulteriori strumenti operativi che l'Amministrazione comunale vuole mettere a disposizione di tecnici, cittadini e imprese, con la finalità di disciplinare compiutamente specifici impegni a carico degli interessati e finalizzati alla realizzazione e cessione di dotazioni territoriali efficienti e funzionali all'intervento urbanistico- edilizio proposto e/o conseguenti alla Valutazione del Beneficio Pubblico, ovvero nei casi in cui l'intervento urbanistico-edilizio sia subordinato all'assunzione di specifiche obbligazioni;
- tali impegni, da riportare esplicitamente negli atti unilaterali d'obbligo/convenzioni che i soggetti interessati dovranno sottoscrivere nell'ambito dei procedimenti urbanistici o edilizi, sono richiamati espressamente dalle norme del PUG e dal Regolamento edilizio comunale (a specificazione del PUG) e nello specifico sono i seguenti:

Atti unilaterali/convenzioni richiesti dalle Norme attuative del PUG:

1. *Realizzazione delle Misure Ecologiche Compensative (MEC) in altra area di proprietà del soggetto richiedente il titolo edilizio oppure su area di proprietà comunale art. 3.3.6 comma 4;*
2. *Corresponsione al Comune dell'intero costo dell'intervento da parte del soggetto attuatore o del titolare del titolo abilitativo art. 4.3.3 comma 4 in luogo all'attuazione diretta delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali;*
3. *Realizzazione diretta, da parte degli interessati, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in caso di interventi edilizi soggetti a ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico o nuova costruzione su lotto libero, in caso di assenza delle dotazioni infrastrutturali stesse o loro presenza in misura non adeguata – art. 4.3.1 comma 4 e più in generale realizzazione e cessione di dotazioni territoriali ai sensi dell'art. 4.3.5 comma 2 negli interventi diretti;*
4. *Realizzazione di parcheggi pertinenziali Pr1 in altra unità edilizia o parcheggio, purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertinenziale art. 4.5 comma 4;*
5. *Appoderamento minimo per la determinazione delle superfici destinate alla realizzazione di edifici al servizio della produzione agricola, utilizzando anche i terreni in affitto – art. 5.5.1 comma 2);*
6. *Realizzazione di mitigazioni ambientali per la riduzione dell'impatto visivo per interventi di nuova edificazione di serre per attività floro-vivaistiche art. 5.5.7 comma 2;*
7. *Obbligo di rimozione delle tensostrutture inutilizzate e destinate a magazzino per deposito prodotti art. 5.5.4 comma 2) lett. c) punto 2;*
8. *Realizzazione di strutture per ricovero, cura e addestramento animali nel territorio rurale art. 5.6.6 comma 1);*



9. *Reperimento e cessione delle dotazioni territoriali previste nel titolo edilizio al di fuori dell'ambito comparto o lotto di trasformazione o realizzazione/riqualificazione/rifunzionalizzazione su suolo pubblico di dotazioni esistenti, art. 4.3.5 comma 6);*
10. *Schema Convenzione art. 38 LR24-2017 e Fidejussione.*

Atti unilaterali richiesti dal Regolamento Edilizio comunale:

1. *Rimozione di chioschi o edicole o dehors di carattere non stagionale su suolo pubblico o privato e contestuale ripristino del sito al momento della cessazione dell'attività o della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico art. 44;*

Visti gli schemi-tipo di Atti unilaterali d'Obbligo da allegare al titolo edilizio e di Convenzione Urbanistica da allegare all'Accordo Operativo condivisi con l'Ufficio di Piano dell'Unione ed allegati al presente atto come parte integrante e sostanziale;

Valutato che:

- a. gli schemi-tipo di Atti unilaterali d'Obbligo e di Convenzione Urbanistica offrono ai soggetti esterni alla pubblica amministrazione un quadro di riferimento trasparente, chiaro ed omogeneo dei contenuti, dei criteri e delle condizioni da rispettare negli interventi urbanistici ed edilizi, sia diretti sottoposti a titolo abilitativo, sia preventivi;
- b. gli schemi-tipo si pongono nell'ottica di semplificare ed accelerare i procedimenti abilitativi relativi agli interventi urbanistici ed edilizi che prevedono la sottoscrizione dei relativi atti o convenzioni, nel rispetto degli articoli precedentemente citati;

Visti:

- l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- la L.R. n. 24/2017 - Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio;

Preso atto:

- a. che la presente proposta di deliberazione è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare competente nella seduta del 09/10/2025;
- b. che il provvedimento verrà pubblicato nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 39 del D.Lgs. 14-3-2013 n. 33– *“Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”*, come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 97 del 25/05/2016;

Considerato che il presente atto riveste carattere di urgenza per le seguenti ragioni:
al fine di rendere celermente disponibili i suddetti strumenti operativi in attuazione delle previsioni del PUG.

Visto che, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 2000, sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito:

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal responsabile del servizio interessato;

Udita la relazione illustrativa dell'assessore Petacchi e gli interventi dei Consiglieri per i quali si fa integrale rinvio alla registrazione in atti, depositata all'Ufficio Segreteria e consultabile sul sito del Comune di Campogalliano, nell'apposita sezione dedicata;



Con votazione resa nei modi di legge, che ha dato il seguente risultato:

presenti votanti: 11

favorevoli: 8

contrari: 2 (Palazzo, Setti)

astenuti: 1 (Bocedi)

DELIBERA

1. di approvare gli schemi-tipo di Atti unilaterali d'obbligo e di Convenzione urbanistica per l'attuazione dell'Accordo Operativo, relativi agli interventi urbanistici ed edilizi di cui alle Norme Attuative del PUG e del Regolamento Edilizio Comunale, allegati come parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di dare mandato al Responsabile del Settore Servizi al Territorio di procedere alla diffusione e pubblicazione di tali schemi-tipo sul sito internet istituzionale del Comune, consultabile da privati e progettisti

Successivamente, considerata l'urgenza già descritta in premessa e le relative motivazioni che qui si devono intendere integralmente richiamate; a seguito di separata e apposita votazione, resa nei modi di legge, espressa in forma palese, che ha dato il seguente risultato:

presenti votanti: 11

favorevoli: 8

contrari: 2 (Palazzo, Setti)

astenuti: 1 (Bocedi)

Ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267 del 2000,

**IL CONSIGLIO COMUNALE
DICHARA LA PRESENTE DELIBERAZIONE
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**



Deliberazione nr. 000029 in data 20/10/2025

Letto, approvato e sottoscritto

IL Presidente

TEBASTI DANIELA

IL Vice Segretario

LOCONTE TERESA



Proposta N.
2238 del 18/09/2025

OGGETTO: Approvazione degli schemi-tipo di Atti unilaterali d'obbligo e di Convenzione urbanistica per l'attuazione dell'Accordo Operativo, relativi agli interventi urbanistici ed edilizi di cui alle Norme Attuative del PUG e del Regolamento Edilizio Comunale.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi degli Artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1 del T.U. n.267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE** per quanto attiene la regolarità tecnica della presente proposta.

28/09/2025

Il Responsabile del Settore Servizi al territorio

BARALDI DAVIDE

Documento originale informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.445 del 28 Dicembre 2000 e del D.Lgs n.82 del 7 Marzo 2005 e norma collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Campogalliano consecutivamente dal giorno 23/10/2025 al giorno 07/11/2025.

L'addetto alla pubblicazione
SANTINI SIMONA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

☐

La Presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 20/10/2025 decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del d.lgs. 267/00

☒

La Presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del d.lgs. 267/2000