



N. 8 del 06/03/2024

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Approvazione dello Schema di Accordo Operativo e dello Schema di Convenzione Urbanistica e delega alla Giunta Comunale dell'approvazione degli schemi di convenzione relativi ai Permessi di Costruire Convenzionati ai sensi dell'art. 19bis, comma 5, della LR 15/2013

L'anno **Duemilaventiquattro** il giorno **Sei** del mese di **Marzo** alle ore **20:30**, nella sala delle adunanze consiliari della Sede comunale, a seguito di apposita convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **STRAORDINARIA**, seduta **PUBBLICA** e Convocata dal Presidente.

Presiede la seduta GUERZONI PAOLA.

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

Posizione	Nominativo	Carica	Presente
1	MARCO GUERZONI	Consigliere	Si
2	DANIELA TEBASTI	Consigliere	Si
3	MARCELLO GARDINI	Consigliere	Si
4	GUERZONI PAOLA	Sindaco	Si
5	LUISA ZACCARELLI	Consigliere	Si
6	DEBORAH BOZZOLI	Consigliere	Si
7	MARCO ARLETTI	Consigliere	Si
8	FRANCESCO LASAGNI	Consigliere	No
9	SERENI FRANCESCA	Consigliere	Si
10	MARCO RUBBIANI	Consigliere	Si
11	VALERIA VANDELLI	Consigliere	No
12	ENEA COSTA	Consigliere	No
13	PAOLO LUGLI	Consigliere	Si
	Presenti N. 10	Assenti N. 3	

PRESIDENTE E CONSIGLIERI ASSEGNATI n° 10

Partecipa il Segretario Generale Dottoressa ROCCHI VIENNA MARCELLA, incaricato della redazione del verbale.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto della presenza degli assessori esterni Messori Marcello e Petacchi Filippo;

Premesso che:

- il Consiglio dell'Unione ha approvato con propria deliberazione nr. 24 del 10/10/2018 la “Convenzione per la costituzione di un Ufficio di Piano intercomunale dei Comuni di Campogalliano, Carpi, Novi di Modena, Soliera e l'Unione Terre d'Argine, istituito ai sensi dell'art. 55 della LR 24/2017 e Accordo Territoriale per la predisposizione e l'approvazione di un Piano Urbanistico Generale (PUG) intercomunale, ai sensi degli art. 30 e 58 della LR 24/2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio)”;
- con propria deliberazione nr. 7 del 27/02/2019 il Consiglio Unione ha approvato il “Protocollo di Intesa tra la Regione Emilia-Romagna, la Provincia di Modena e l'Unione delle Terre d'Argine per attivare forme di collaborazione finalizzate all'approvazione del Piano Urbanistico Generale Intercomunale mediante procedura prevista dall'art. 3, commi 2 e 3 e dall'art. 30, commi 5 e 6 della Legge Regionale del 21 dicembre 2017 nr. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio)”, successivamente sottoscritto dai tre enti sopra citati;
- ad esito di procedura pubblica di selezione, con determinazione del dirigente del settore A3 ora S5 del Comune di Carpi n. 1067 del 14/11/2019, aggiornata con determinazione del medesimo dirigente n. 169 del 7/3/2020, è stato conferito l'incarico professionale per la predisposizione del Piano Urbanistico Generale (PUG) intercomunale ai sensi della LUR, e dello schema tipo di Regolamento Edilizio (RE), ex LR 15/2013 alla seguente Associazione Temporanea di Professionisti (ATP):
 - Prof. Arch. Gianfranco Gorelli (capogruppo/mandatario, coordinatore ed esperto in materia urbanistica)
 - Arch. Sandra Vecchietti (mandante, esperta in rigenerazione urbana)
 - Arch. Filippo Boschi (mandante, esperto in materia paesaggistica)
 - Ing. Simona Tondelli / Alma Mater Studiorum UniBO (mandante, esperta in materia ambientale)
 - Avv. Federico Gualandi (mandante, esperto in materia giuridica)
 - Prof. Arch. Stefano Stanghellini (mandante, esperto in valutazioni di sostenibilità economico finanziaria)
 - Geol. Giorgio Gasparini (mandante, esperto in discipline geologiche)
- il contratto relativo all'incarico professionale per la predisposizione del PUG intercomunale e dello Schema-tipo di Regolamento Edilizio sopra citato è stato sottoscritto in data 04/12/2020 e successivamente è stato oggetto di revisioni formalizzate con atto di sottomissione prot. 73721/2021 sottoscritto in data 8/11/2021 e con atto di sottomissione prot. 78387/2021 sottoscritto in data 25/11/2021;
- la Giunta dell'Unione, con deliberazione nr. 142 del 21/12/2022, ha assunto la Proposta di Piano ai sensi dell'art. 45, comma 2, della LR 24/2017, completa di tutti gli elaborati costitutivi;
- in ottemperanza ai contenuti dell'Accordo Territoriale sottoscritto dai quattro Comuni e dall'Unione, nonché in coerenza con quanto disposto dall'art. 45 comma 2 della LR 24/2017, la Proposta di Piano assunta dalla Giunta dell'Unione è stata successivamente comunicata e illustrata al Consiglio dell'Unione in data 21/12/2022, al Consiglio Comunale di Carpi in data 19/01/2023, al Consiglio Comunale di Novi di Modena in data 19/01/2023, al Consiglio Comunale di Campogalliano in data 23/01/2023 ed al Consiglio Comunale di Soliera in data 24/01/2023;

Delibera di CONSIGLIO nr. 8 del 06/03/2024

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



- nel periodo di deposito della Proposta di PUG, durato dal 04/01/2022 al 04/05/2022, chiunque ha avuto la possibilità di presentare note, contributi ed osservazioni alla Proposta di Piano assunta con DGU 142/2022;
- a seguito delle decisioni assunte dalle Giunte Comunali e dalla Giunta Unione sulle osservazioni e sui contributi pervenuti, gli elaborati del PUG sono stati aggiornati e sono stati adottati con i seguenti atti:
 - Delibera di Consiglio Comunale di Campogalliano nr. 34 del 17/7/2023;
 - Delibera di Consiglio Comunale di Soliera nr. 46 del 18/7/2023;
 - Delibera di Consiglio Comunale di Novi di Modena nr. 40 del 19/7/2023;
 - Delibera di Consiglio Comunale di Carpi nr. 49 del 19/7/2023;
 - Delibera di Consiglio Unione Terre d'Argine nr. 12 del 20/7/2023;
- a seguito dell'adozione del PUG dell'Unione Terre d'Argine e della successiva attivazione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) di cui all'art. 47 della LR 24/2017, l'iter di redazione del nuovo strumento urbanistico intercomunale giunto ora alla fase di approvazione definitiva;

Considerato che:

- con l'entrata in vigore del nuovo PUG dell'Unione Terre d'Argine, le trasformazioni urbanistiche più complesse sono assoggettate agli strumenti attuativi specificatamente previsti dalla LR 24/2017, quali Accordi Operativi (AO), Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), Procedimenti unici ai sensi dell'art. 53 e la disciplina del nuovo PUG attribuisce un ruolo importante alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie assoggettate a Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) oltre a quanto già previsto dalla L.R.24/2017 (interventi di ristrutturazione urbanistica);
- i sopra richiamati strumenti pongono a sintesi anche gli esiti della fase negoziale tra pubblico e privato che accompagna le trasformazioni urbanistiche ed edilizie più complesse e pertanto devono essere redatti seguendo i principi di massima trasparenza e di piena omogeneità all'interno del territorio dell'Unione;
- i sopra richiamati strumenti, e segnatamente gli AO e i PdCC, entrano nella prassi delle attività degli uffici comunali con l'approvazione del PUG, senza quindi potersi avvalere di esperienze pregresse consolidate che possano fungere da punto di riferimento sia per i progettisti esterni sia per i tecnici comunali nella fase istruttoria;
- appare quindi utile e necessario approvare e rendere pubblici gli schemi-tipo degli atti negoziali costitutivi degli strumenti che saranno maggiormente utilizzati nella fase di attuazione del PUG per perseguire gli obiettivi della Strategia urbana ed ecologico-ambientale (appunto AO e PdCC), 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 negoziali;
- gli schemi-tipo rappresentano un primo tassello degli strumenti operativi che l'Amministrazione comunale vuole mettere a disposizione di tecnici, cittadini e imprese, integrato dall'elenco degli elaborati minimi per gli AO e i PdCC definito dal nuovo Regolamento edilizio comunale in approvazione e da ulteriori atti regolativi che occorrerà approntare per disciplinare compiutamente il processo realizzativo delle dotazioni territoriali;

Considerato altresì che:



- con riguardo ai PdCC il PUG disciplina numerose casistiche nelle quali un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetto a PdCC oltre alla sola ristrutturazione urbanistica già prevista dall'art. 7, comma 4 lett. b) della L.R. 24/2017 e segnatamente:

- a. *Interventi di nuova costruzione su lotti ineditati interni al territorio urbanizzato con riferimento ai seguenti usi e soglie dimensionali indicati dall'art. 2.1.3 - Tabella 1 per:*
 - funzione abitativa (libero mercato) con Ster del lotto compresa tra 3.000 e 6.000 mq;
 - interventi di Edilizia Residenziale Sociale;
 - funzione produttiva-artigianale con Ster del lotto maggiore di 5.000 mq;
 - funzione commerciale con Ster del lotto compresa tra 5.000 e 10.000 mq (ad eccezione delle medio-grandi strutture di vendita);
 - funzione terziario-turistico con Ster del lotto compresa tra 3.000 e 6.000 mq.
- b. *Interventi di nuova costruzione all'interno di lotti ineditati interni al territorio urbanizzato qualora l'area di intervento sia stata oggetto di frazionamento dopo l'assunzione del PUG come disciplinato dall'art. 3.3.3 comma 2.*
- c. *Interventi di riqualificazione/rigenerazione su edifici esistenti dismessi o sottoutilizzati da rigenerare o su aree interne al territorio urbanizzato con riferimento ai seguenti usi e soglie dimensionali indicati dall'art. 2.1.3 - Tabella 1 per:*
 - funzione abitativa (libero mercato) con Ster maggiore di 3.000 mq;
 - interventi di Edilizia Residenziale Sociale;
 - funzione produttiva-artigianale (ad eccezione della logistica) con Ster compresa tra 5.000 e 10.000 mq;
 - funzione commerciale (compresa la logistica) con Ster compresa tra 5.000 e 10.000 mq (ad eccezione delle medio-grandi strutture di vendita);
 - funzione terziario-turistico con Ster compresa tra 3.000 e 6.000 mq.
- d. *I trasferimenti di potenzialità edificatorie tra lotti contigui o comunque all'interno dello stesso tessuto con contestuale realizzazione dell'intervento, come disciplinato dall'art. 2.3.1 comma 4.*
- e. *L'insediamento di attività integrative quali pubblici esercizi, ristoranti ecc. negli impianti di distribuzione di carburante, come disciplinato dall'art. 3.4.10, comma 2.*
- f. *L'insediamento di funzioni di ricerca e sviluppo e formazione all'interno dei tessuti da trasformare e compatibilizzare anche nei casi in cui la Tabella 1 indichi strumenti diversi per il tipo di intervento e per la soglia dimensionale, come disciplinato dall'art. 3.11.1 comma 3, punto 2.*
- g. *Gli interventi per le soluzioni abitative di cui alla LR 11/2015 Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti, cosiddette microaree familiari, se su area privata o concessa in diritto di superficie, come disciplinato dall'art. 3.4.3 comma 2.*
- h. *L'insediamento di funzioni logistiche e7, fatti salvi i casi in cui è richiesto l'Accordo Operativo, come stabilito dall'art. 3.10.1 comma 5.*
- i. *Interventi di delocalizzazione di distributori, non compatibili con il contesto in altre aree ritenute*

Delibera di CONSIGLIO nr. 8 del 06/03/2024

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



idonee, come disciplinato dall'art 3.11.2 comma 2.

- j. Interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale, relativi a immobili non più funzionali all'attività agricola dismessi o in corso di dismissione, con quantità edificatorie recuperate in loco, come disciplinato dall'art. 2.1.5 comma 2.*
- k. Interventi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici abitativi privi di valore storico in territorio rurale ricadenti in aree allagabili con trasferimento delle volumetrie al di fuori delle stesse e in aree contigue al TU, come disciplinato dall'art 5.3.1 comma 7.*
- l. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione di attività agrituristiche, come disciplinato dall'art 5.5.6.*
- m. La realizzazione di nuovi manufatti per maneggi, centri per ippoterapia e simili, collocati in territorio rurale (salvo che non rientri tra i casi in cui è richiesto il PRA ai sensi dell'art.5.5.2), o l'incremento del 20% della superficie edificata di impianti sportivi ricreativi privati esistenti in territorio rurale fino ad un massimo di 500 mq, come disciplinato dall'art 5.6.5, commi 3 e 4.*
- n. L'incremento una tantum del 20% e fino a un massimo di 500 mq di ST della superficie di impianti isolati in territorio rurale connessi ad attività produttive o commerciali già insediate all'assunzione del PUG, come disciplinato dall'art 5.7.1 comma 2.*

- che tali interventi, che comunque riguardano operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia di minore complessità rispetto agli interventi soggetti ad AO o PAIP, ove le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, per numerosità possono determinare un significativo impatto sulle attività del consiglio comunale;

- a tal riguardo, ai sensi dell'art. 19bis, comma 5, della LR 15/2013, che disciplina l'istituto del PdCC, 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>>;

- con l'approvazione di uno schema-tipo di convenzione urbanistica si palesano i criteri uniformi per la definizione dei contenuti delle convenzioni urbanistiche dei PdCC ai sensi del sopracitato art. 19bis, comma 5, della LR 15/2013, con ciò intendendo non gravare sull'operatività del Consiglio Comunale per l'approvazione di convenzioni urbanistiche coerenti a tale schema-tipo;

Visti gli schemi-tipo di Accordo Operativo e di Convenzione Urbanistica redatti dall'Ufficio di Piano dell'Unione in coordinamento con l'ATP incaricata della redazione del PUG, allegati al presente atto come parte integrante e sostanziale;

Valutato che:

- gli schemi-tipo di Accordo Operativo e di Convenzione Urbanistica offrano 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 di trasformazione urbanistica ed edilizia assoggettati ad AO e a PdCC;

- nell'ottica di semplificare le procedure relative agli interventi assoggettati a PdCC secondo quanto previsto dal PUG, nello spirito del legislatore statale (art. 28bis del DPR 380/2001) e regionale (art. 19bis della LR 15/2013) senza gravare sull'operatività del Consiglio Comunale per l'approvazione di convenzioni urbanistiche coerenti con lo schema-tipo di Convenzione qui allegata, si ritiene utile

Delibera di CONSIGLIO nr. 8 del 06/03/2024

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



ed efficace avvalersi della facoltà assegnata al Consiglio Comunale dall'art. 19bis, comma 5 della LR 15/2013 di conferire alla Giunta Comunale la competenza di approvare i singoli schemi di convenzione relativi agli interventi assoggettati a PdC, purché tali singole convenzioni siano coerenti con lo schema-tipo allegato al presente atto;

Richiamati:

- la LR 24/2017;
- la LR 15/2013, con particolare riferimento all'art. 19bis;
- il DPR 380/2001 e l'intesa Stato Regione del 20 ottobre 2016;

Visti

- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti locali" con particolare riferimento all'art. 42;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 21/12/2023 a oggetto: "APPROVAZIONE DELLA NOTA DI AGGIORNAMENTO AL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2024-2026", dichiarata immediatamente eseguibile;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 21/12/2023 a oggetto: "APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2024-2026", dichiarata immediatamente eseguibile;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 139 del 22/12/2023 a oggetto: "APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2024-2026. ASSEGNAZIONE DOTAZIONI", dichiarata immediatamente eseguibile;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 74 del 28 dicembre 2009 ad oggetto: "Misure organizzative per garantire la tempestività nei pagamenti. Art. 9 legge 102/2009";
- lo statuto comunale;
- il regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- il regolamento di contabilità;

Visto

l'atto endoprocedimentale sulla regolarità tecnica della presente deliberazione del Responsabile del procedimento di redazione del PUG e Responsabile dell'Ufficio di Piano, acquisito con prot. n. 1885 del 20/02/2024

Dato atto che, vacante il ruolo di Responsabile del Settore Servizi al Territorio per dimissioni della titolare, con atto monocratico n. 2 del 12/02/2024 del Sindaco pro tempore, sono stati individuati i sostituti del Responsabile di Settore;

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 sostituto del responsabile del Settore Servizi al territorio;

Dato atto

che la presente proposta di deliberazione è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare nella seduta del 20/02/2024;



Ritenute le suddette premesse parte integrante del presente dispositivo;

Uditi gli interventi dei Consiglieri e degli Assessori, 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: 10
favorevoli: 8
contrari: 1 (Lugli)
astenuiti: 1 (Rubbiani)

DELIBERA

1. di **approvare** gli schemi-tipo di Accordo Operativo e di Convenzione Urbanistica relativa agli interventi assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato, allegati come parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di **dare mandato** al Responsabile del Settore III – Servizi al Territorio di procedere alla diffusione e pubblicazione di tali schemi-tipo sul sito internet istituzionale del Comune, a disposizione di privati e progettisti;
3. di **delegare alla Giunta Comunale**, ai sensi dell'art. 19bis, comma 5, della LR 15/2013, la competenza per l'approvazione delle convenzioni relative agli interventi urbanistici ed edilizi assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato nei casi disciplinati dal Piano Urbanistico Generale;

Successivamente, a seguito di separata e apposita votazione, espressa in forma palese, che ha dato il seguente risultato:

presenti votanti: 10
favorevoli: 8
contrari: 1 (Lugli)
astenuiti: 1 (Rubbiani)

DELIBERA INOLTRE

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile essendovene l'urgenza ex art. 134 comma 4 del Decreto Legislativo 267/2000, al fine di rendere disponibili gli schemi-tipo di atto contestualmente all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio e della disciplina del PUG dell'Unione.



Deliberazione nr. 000008 in data 06/03/2024

Letto, approvato e sottoscritto

IL Sindaco

GUERZONI PAOLA

IL Segretario Generale

ROCCHI VIENNA MARCELLA



Proposta N.
1264 del 27/02/2024

OGGETTO: Approvazione dello Schema di Accordo Operativo e dello Schema di Convenzione Urbanistica e delega alla Giunta Comunale dell'approvazione degli schemi di convenzione relativi ai Permessi di Costruire Convenzionati ai sensi dell'art. 19bis, comma 5, della LR 15/2013

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.

01/03/2024

Il Sostituto del Responsabile del Settore Servizi al territorio

SIMONINI SABRINA

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 13/03/2024 al giorno 28/03/2024.

L'addetto alla pubblicazione

SANTINI SIMONA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La Presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 06/03/2024 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