

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO CON PRIVATO, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 ED ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE E.R. N. 20/2000 E S.M.I. - SOCIETA' EMILIA 92 SRL – COMUNE DI RUBIERA.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RILEVATA la propria competenza ai sensi dell'art. 42, comma 2.a), del DLgs 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni e integrazioni

RICHIAMATA la variante generale al P.R.G. del Comune di Rubiera approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n.317 del 27.11.2001;

RICHIAMATA la variante al PP "Centro Servizi di Rubiera 2 e PRU n. 20" e al PRG vigente, approvata con delibera n. 48 del 21 novembre 2008;

RICHIAMATA ancora la Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 14 marzo 2005 con la quale si approvava il documento programmatico contenente Linee Guida ed indirizzi in materia urbanistica, al fine di definire in modo puntuale gli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale e di delineare il corretto percorso giuridico da seguire per il loro conseguimento;

PREMESSO:

- Che l'Amministrazione Comunale di Rubiera ha già da tempo avviato un procedimento di analisi e verifica dello stato di assetto del territorio, nonché di accertamento dell'aderenza e conformità allo strumento urbanistico generale (PRG) dei piani attuativi;
- Che la **SOCIETA' EMILIA 92 S.r.l.** è soggetto attuatore, insieme ad altri soggetti, del comparto urbanistico posto in Comune di Rubiera, tra la via Togliatti, angolo via Emilia Ovest e via Falcone, assoggettato a Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, denominato " P.P. Centro servizi-Rubiera 2" e a Programma di Riqualficazione Urbana denominato " PRU n. 20", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 14 giugno 2003, n. 44, in uno con gli elaborati tecnici dimostrativi, i cui rapporti giuridici sono a loro volta regolati mediante Convenzione urbanistica del 19 dicembre 2003, n. di repertorio 30622/6637, adottata con atto Notaio dott. Aldo Barbati in Modena;
- Che in base alla convenzione urbanistica predetta, sottoscritta dalle parti, l'art. 18 dello stesso atto prevedeva l'applicazione di misure compensative e perequative a favore del soggetto attuatore, note ai contraenti e di cui si dettaglia di seguito la parte, che interessa il presente accordo e cioè che: *la Società "Emilia 92 srl ha diritto all'acquisizione gratuita di una superficie territoriale – St – nel comparto edificatorio denominato "PP Paduli sud" pari a mq 24.964,14 per una capacità edificatoria di mq 6.241,03 di superficie utile complessiva ed una quantità massima di alloggi definita in n. 62, per un valore commerciale di €1.390.252,80;*
- Che dalla disamina della tavola n. 13: Norme Tecniche di Attuazione, allegata come elaborato tecnico alla Deliberazione di Consiglio Comunale, strumento di approvazione del piano, si evince, che gli standards di parcheggi pubblici di riferimento alle destinazioni d'uso assentite, prevedono per il piano attuativo una dotazione di 349 posti auto, contro i 509 posti auto effettivamente realizzati con un esubero di 160 posti auto pubblici, così come analogamente gli standards di verde pubblico di riferimento alle destinazioni d'uso assentite prevedono per il piano attuativo una dotazione di 10.431 mq di verde pubblico, contro 18.413 mq di verde pubblico realizzato, con un esubero di 7.982 mq;

Che ad oggi, il comparto denominato “P.P. Centro Servizi Rubiera 2”/“Programma di riqualificazione Urbana, denominato PRU n. 20” risulta già da tempo completamente attuato, per quanto attiene la suddivisione dei lotti e gli edifici su di essi realizzabili, così come risulta definita buona parte delle opere di urbanizzazione primaria, previste dalla convenzione urbanistica predetta e di competenza, per la loro esecuzione, della Società Emilia 92 srl, ad eccezione dei lavori di realizzazione del verde pubblico, sempre di spettanza della medesima società, ubicato a sud del comparto tra le vie Togliatti e Falcone in fregio alla nuova Caserma dei Carabinieri;

- Che il soggetto privato, con nota datata 9 aprile 2013, si è mostrato consenziente a rivedere l’accordo tra le parti, riportato nel paragrafo precedente, tramite introduzione di una variante urbanistica al P.P. sopra riportato e prima ancora al P.R.G., che ne garantisca una migliore qualificazione sotto i profili delle destinazioni d’uso, ove non consentite dalle attuali previsioni di PRG;
- Che l’Amministrazione comunale è a sua volta interessata, aderendo alla prospettata ipotesi, ad ottenere un riequilibrio delle suindicate misure compensative e perequative, mediante una parziale ricollocazione delle stesse in ambiti, congruenti con più adeguate ipotesi di riassetto urbano e stralcio delle restanti misure compensative, frutto di approfonditi esiti, conseguenti a nuove e recenti attività istruttorie esperite, congruenti altresì con gli indirizzi del nuovo strumento urbanistico in corso di realizzazione;
- Che per la condivisione di tali indirizzi, prospettati nei paragrafi precedenti sono stati avviati nei successivi mesi, dalla presentazione della richiesta da parte del soggetto privato, dei tavoli di discussione e di approfondimento;
- Che le parti sono pervenute al comune intendimento di provvedere alla riforma della convenzione attuativa del comparto denominato “P.P. Centro Servizi Rubiera 2”/“Programma di riqualificazione Urbana denominato PRU n. 20”, per quanto riguarda una parte dell’art. 18, mediante ed a seguito di preventiva adozione ed approvazione di variante urbanistica al suindicato strumento urbanistico.

RITENUTO che la soluzione ipotizzata configura un oggettivo interesse pubblico in un quadro di finalità condivise, in modo da non ledere diritti ed interessi di terzi, in conformità al dettato dell’art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.i. e degli artt 7 e 18 della Legge regionale E.R. n. 20/2000 e s.m.i., concorrendo ad offrire un contributo consensuale alla realizzazione di un migliore assetto territoriale, in un quadro di preminente tutela del territorio:

- in quanto con questa proposta si riduce considerevolmente il carico urbanistico degli alloggi da realizzare sul territorio che passano dai 62 convenzionali ai 28 alloggi dell’intesa in una fase: la realizzazione del nuovo strumento urbanistico, in cui l’amministrazione sta portando avanti una politica di riduzione del carico urbanistico complessivo;
- in quanto con questa proposta vengono definitivamente eliminate obbligazioni dell’amministrazione comunale per una cifra pari € 1.390.252,80;
- in quanto la rinuncia del soggetto attuatore ai diritti edificatori e di zonizzazione previsti dall’attuale strumento urbanistico sul PP paduli sud eviterebbe un aumento del carico antropico in una zona fortemente condizionata dalla presenza di criticità idrauliche e di criticità legate alla presenza di un elettrodotto a 320 Kv;

CHE pertanto l’iniziativa convenuta si situa nel quadro di un comune apprezzamento dei soggetti pubblico e privato per il perseguimento dell’interesse generale, concreto ed attuale, senza pregiudizio per i diritti e gli interessi di terzi;

DATO ATTO che con questo accordo verranno attivati una serie di procedimenti volti a perseguire i seguenti obiettivi e risultati:

a. Stralcio dell'intero ultimo capoverso dell'art. 18: *“compensazione delle capacità edificatorie, rimosse con la variante al PP”*, recato dalla Convenzione attuativa, stipulata il 19 dicembre 2003 in Modena, a mezzo del notaio dott. Aldo Barbati, repertorio n. 30622/6637 così descritto:

- una superficie territoriale – St – nel comparto edificatorio denominato “PP Paduli Sud” pari a mq 24.964,14 (ventiquattromilanovecentosessantaquattro virgola quattordici) per una capacità edificatoria di mq 6.241,03 (seimiladuecentoquarantuno virgola zerotre) di Superficie utile complessiva e una quantità massima di alloggi definito in n. 62 (sessantadue), per un valore commerciale di Euro 1.390.252,80 (unmilionetrecentonovantamiladuecentocinquantadue virgola ottanta);

b1. viene pertanto integralmente abolito il disposto obbligo di delocalizzazione di 6.241,03 mq di Suc residenziale pari a 62 alloggi, da realizzare nel PP Paduli Sud, previsto dalla Convenzione attuativa predetta all'art. 18;

b2. Stralcio e conseguente riduzione, a sud del piano attuativo denominato “P.P. Centro Servizi-Rubiera 2”/ “Programma di Riqualificazione Urbana denominato PRU n. 20”, di una porzione di 3.750 mq ad attuale destinazione a verde pubblico e sua trasformazione in ambito edificabile, per la realizzazione di mq 2.800 di Superficie utile complessiva residenziale, pari a totali 28 alloggi, oltre ai locali per autorimesse, posti in edifici, aventi altezza massima Hmax = a ml. 10,00;

c. Avvio e conclusione dei procedimenti di formale approvazione delle adottate varianti parziali decrementative di verde pubblico, relative ad entrambi gli strumenti urbanistici generale (PRG) e particolareggiato (P.P.), interessanti il “Centro Servizi Rubiera 2”/“Programma di riqualificazione Urbana denominato PRU n. 20”, avendo preventivamente accertato l'adeguatezza della così ridimensionata, restante specifica dotazione territoriale;

d. Vanno comunque garantiti tutti i rinunciati corredi di standards, previsti all'interno della nuova area residenziale: Altezza massima: ml. 10,00; indice di visuale libera: 0,5; parcheggi di pertinenza: 1,5 posti auto per alloggio, di cui almeno 1 posteggio per abitazione, in autorimesse chiuse e/o coperte; permeabilità pari al 35% della S.F. (superficie fondiaria); distanze dai confini di proprietà: ml. 5,00; dai limiti stradali: ml. 6,00; dalla delimitazione di zona D,E,F,G: ml. 5,00; tra pareti finestrate: ml. 10,00;

e. I parcheggi pubblici ed il verde pubblico, previsti come standards per il nuovo insediamento sono già compresi negli *extra standards* di dotazione previsti dal piano attuativo, tenuto conto dei controlli istruttori, effettuati dall'ufficio tecnico;

h. Sono a carico della **SOCIETA' EMILIA 92 S.r.l.** gli esborsi per spese, oltreché per le competenze e gli onorari dovuti per consulenze legali, oneri di frazionamento, nonché costi notarili e di registro, di natura fiscale e di Conservatoria, conseguenti alla localizzazione e alla identificazione della introdotta variazione di destinazione d'uso, così come individuata nell'allegato sub 2, nonché i versamenti per spese tecniche e di pubblicazione delle approvate varianti parziali al PRG ed al P.P.;

n. Alla firma dell' Accordo procedimentale, la **SOCIETA' EMILIA 92 S.r.l.** s'impegna ed obbliga a presentare le varianti alle tavole di progetto del verde pubblico, tenendo conto delle indicazioni di zonizzazione della tavola sub 2., nonché ad avviare ed a concludere la realizzazione delle opere, per la realizzazione dello stesso verde pubblico, nei limiti temporali decennali di vigenza del P.P. e della convenzione originaria dello stesso strumento attuativo.

VISTO il Parere Istruttorio e relativi allegati rilasciato dal Responsabile del Settore Pianificazione Edilizia e Ambiente il 31 ottobre 2013;

CC n. del

DATO ATTO che per le finalità predette occorre predisporre un Accordo Procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.i., come da schema allegato sub A;

VISTO l'art. 11 della legge n. 241/1990 e succ. modif., nel testo integrato dalla legge n. 15/2005 e succ. modif. e integrazioni;

VISTI altresì l'art. 7 e 18 della legge reg. E. R. n. 20/2000 e s.m.i.;

ACQUISITO altresì il parere, espresso dalla Commissione Urbanistica in data 00 gennaio 2014;

DATO atto che il presente provvedimento comporta i seguenti riflessi sulla situazione economico – finanziaria e sul patrimonio dell'Ente:

- la sua attuazione, con la firma dell'atto convenzionale permetterà all'amministrazione l'eliminazione definitiva delle obbligazioni previste all'art. 18 della Convenzione urbanistica del 19 dicembre 2003, n. di repertorio 30622/6637, adottata con atto Notaio dott. Aldo Barbati in Modena;

ACQUISITI, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del Testo unico e dell'articolo 17, comma 5, del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, i seguenti pareri espressi da:

- favorevole del Responsabile del Settore ing. Ettore Buccheri in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- favorevole del Responsabile di ragioneria per la regolarità contabile con riferimento ai riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, che l'atto comporta;

RITENUTO di provvedere in merito;

CON voti favorevoli -----, contrari ----- (-----), astenuti ----- (-----), espressi in forma palese ai sensi dell'articolo 53 del Regolamento del Consiglio comunale;

DELIBERA

Per le motivazioni e premesse espresse in narrativa:

1. di approvare lo schema di accordo con i privati, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 18 della L.R. E.R. n. 20/2000, quale parte integrante e sostanziale del presente deliberato (allegato sub A);
2. di dare atto che per la stipula di tale accordo nulla deve essere dovuto da parte dell'amministrazione;
3. di dare infine mandato allo stesso Dirigente di Settore per l'espletamento di ogni incombenza inerente e conseguente al presente deliberato.

INDI

CC n. del

CON DISTINTA E SEPARATA votazione, con voti favorevoli -----, contrari ----- (-----), astenuti ----- (-----), espressi in forma palese ai sensi dell'articolo 53 del Regolamento del Consiglio comunale il Consiglio comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art 134, comma 4 del Testo unico.

SI RENDE NOTO

CHE il Responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 5 della Legge 7 agosto 1990 n.241 cui rivolgersi e chiedere informazioni in caso di bisogno è l'ing. Ettore Buccheri;

CHE avverso il presente atto, ove sia considerato lesivo di interessi tutelati dalla legge, è ammessa impugnazione per vizio di legittimità (incompetenza, violazione di legge, eccesso di potere) proponibile, da chi vi abbia legittimo interesse, presso il Tribunale amministrativo regionale competente entro 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione e comunque dal momento della venuta conoscenza dello stesso;