



COMUNE DI CENTO

PROVINCIA DI FERRARA

Deliberazione del Consiglio Comunale

n. 12 del 31/01/2024

Oggetto: APPROVAZIONE DI NUOVO ASSETTO PLANIMETRICO TIPOLOGICO E DISTRIBUTIVO DI UN LOTTO RESIDENZIALE SITUATO IN VIA SCARLATTI IN CENTO CAPOLUOGO, RICOMPRESO NEL COMPARTO CM1, APPROVAZIONE DI SCHEMA DI CONVENZIONE A CORREDO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il giorno trentuno Gennaio 2024 alle ore 19:35, nella sala delle adunanze presso Palazzo del Governatore – Via Guercino 39 – Cento, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, con avvisi inviati nei modi e nei termini regolamentari, in sessione Ordinaria di 1^a convocazione, prima seduta.

All'inizio della trattazione dell'oggetto sopra indicato sono presenti, ovvero connessi e riconoscibili sia in audio che in video sulla piattaforma Google Meet, i seguenti componenti del Consiglio Comunale:

N.	Nominativo	Carica	Presenti	Assenti
1	ACCORSI EDOARDO	Sindaco	Presente	
2	FRANCESCHELLI MATTIA	Consigliere		Assente G.
3	BERGAMINI PAOLA	Consigliere	Presente	
4	SANDONI ROSA	Vice Presidente	Presente	
5	SALSINI ELEONORA	Consigliere		Assente G.
6	LONGO GIACOMO	Consigliere	Presente	
7	PRENDIN VITTORIO	Consigliere	Presente	
8	CORTESI ALESSANDRO	Consigliere	Presente	
9	BONZAGNI ANGELO	Consigliere	Presente	
10	DONATO MASSIMO	Consigliere	Presente	
11	TATTI NICOL	Consigliere	Presente	
12	RIVIELLO LAURA	Consigliere	Presente	
13	RESCA MATTEO	Consigliere	Presente	
14	FORTINI MATTEO	Consigliere	Presente	
15	OTTANI MARCELLO	Consigliere	Presente	
16	TADDIA LUCA	Consigliere	Presente	
17	TOSELLI FABRIZIO	Consigliere		Assente G.
18	CALDARONE FRANCESCA	Consigliere		Assente G.
19	GUARALDI ALESSANDRO	Consigliere	Presente	
20	MELLONI ALEX	Consigliere		Assente G.
21	BRUNO GERLANDO	Consigliere		Assente G.
22	CREMONINI BEATRICE	Consigliere	Presente*	
23	PETTAZZONI MARCO	Consigliere	Presente	
24	GIBERTI ELISABETTA	Consigliere Anziano		Assente G.
25	VERONESI MATTEO	Presidente del Consiglio	Presente	

* Collegata in videoconferenza su autorizzazione del Presidente del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 33-ter comma 3 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale

18

7

Sono presenti gli Assessori: GAIANI CARLOTTA, BOZZOLI ROSSANO, DELOGU DALILA, PEDACI MARIO, SALATIello VITO

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale, Dott. Giuseppe Lavedini

Presiede il DOTT. MATTEO VERONESI nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale.

Fungono da scrutatori i Consiglieri: BERGAMINI PAOLA, RESCA MATTEO, PETTAZZONI MARCO

Il Presidente, riconosciuta valida la seduta per la presenza del prescritto numero legale, invita i consiglieri a trattare l'argomento in oggetto.

Relaziona l'Assessore BOZZOLI [minuti 2:16:00 della registrazione]

Al termine della relazione intervengono:

CREMONINI	[minuti 2:23:55 della registrazione]
BOZZOLI	[minuti 2:25:25 della registrazione]
CREMONINI	[minuti 2:27:48 della registrazione]
GUARALDI	[minuti 2:28:35 della registrazione]

Non ci sono altri interventi.

Pertanto, all'esito della discussione come sopra sinteticamente verbalizzata

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il vigente piano regolatore generale (P.R.G.) è stato approvato ai sensi della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, a seguito di variante generale, in data 23.11.1999 con deliberazione di Giunta Provinciale n. 675 e successive varianti specifiche, da ultima la deliberazione di consiglio comunale n. 96 del 29.12.2021 ad oggetto "Piano della Ricostruzione ai sensi dell'art. 13 della L.R. 16/2012 – Variante al Piano della Ricostruzione 2018;
- il Comune di Cento non è dotato degli strumenti urbanistici previsti dalla "seconda legge urbanistica regionale", L.R. 24 marzo 2000, n. 20, ovvero Piano Strutturale, Piano Operativo e Regolamento Urbanistico Edilizio;
- il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la "terza legge urbanistica regionale", L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha introdotto un nuovo sistema di pianificazione urbanistica e ha assegnato un termine di quattro anni dalla data di entrata in vigore della legge regionale, ovvero entro il giorno 31.12.2021, entro il quale i comuni devono avviare l'iter di approvazione del piano urbanistico generale (P.U.G.);
- dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del P.U.G. ovvero dopo il 31.12.2021, a' termini dell'art. 4 della L.R. 24/2017:

"a) possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4;

b) sono comunque consentiti gli interventi diretti, da attuare con titolo abilitativo edilizio secondo la disciplina vigente;

c) mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all'entrata in vigore della presente legge";

Premesso altresì che

- con deliberazione di consiglio comunale n. 28 del 27.2.1997 è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata (P.P.I.P.) Cm.1 per l'attuazione di un comparto residenziale situato nell'area di via Rigone a Cento, successivamente

aggiornato e modificato con deliberazioni di giunta comunale n. 70 del 21.7.1999 e n. 123 del 4.4.2001;

- Con atto del notaio Giuseppe Giorgi di Cento del 28.11.1997, Rep. 33529/3406 (**ALLEGATO 1**) è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa a detto piano particolareggiato, successivamente aggiornata con atto del medesimo notaio Giorgi del 28.4.2006, rep. 72785/12181 (**ALLEGATO 2**);
- le opere di urbanizzazione del comparto sono state realizzate in esecuzione degli obblighi convenzionali, in conformità ai prescritti titoli abilitativi, e in parte successivamente regolarizzate in ragione di marginali difformità esecutive riscontrate;
- Con determinazione dirigenziale n. 300 del 26.03.2018 l'ufficio competente ha disposto la presa in carico e l'acquisizione al patrimonio delle aree e delle opere di urbanizzazione relative al comparto in parola;
- le aree e le opere di urbanizzazione sono state acquisite al patrimonio comunale con atto autenticato dal notaio Giuseppe Giorgi del 17.7.2018 (rep. 9298/24462);

Dato atto che gli interventi edilizi privati uso residenziale ricompresi nel comparto sono stati completamente attuati, a meno di un macrolotto non ancora edificato, della consistenza di 11.132 mq di superficie fondiaria (S.f.), situato in via Scarlatti, con una edificabilità residua prevista dal piano particolareggiato di 9.368 mq di superficie utile (S.U.) ad uso residenziale, per una densità edilizia corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria (I.f.) di oltre 0,84 mq/mq, da esprimersi in una scacchiera ripetitiva di edifici da realizzarsi nei lotti individuati dal P.P.I.P. coi numeri 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, come riportato alla tavola 3 del P.P.I.P. (**ALLEGATO 3**);

Preso atto che:

- In seguito ad alcune riunioni di inquadramento tecnico tenutesi tra gli uffici competenti e il soggetto proprietario (Immobiliare Rigone S.S., C.F. 00178790382), quest'ultimo, con nota assunta al protocollo prot. 68310 del 28.11.2023, ha inoltrato al comune una proposta (allegata per estratto alla presente deliberazione sub **ALLEGATO 4**), con la quale si prospetta, in sintesi, una revisione della planimetria e delle tipologie edilizie:
 - la riduzione della capacità edificatoria complessiva da 9.368 mq di S.U. a 5.867,91 mq di S.U., con conferma dell'uso residenziale e l'attribuzione di un I.f. complessivo di 0,53 mq/mq;
 - la riconfigurazione delle tipologie edilizie, suddividendo l'area in due porzioni:
 - Lotto 1, di consistenza pari a 7.853 mq di S.f., cui è attribuita un'edificabilità di 4.727 mq S.U., corrispondente ad un I.f. di 0,60 mq/mq, da esprimersi in tre fabbricati plurifamiliari in linea, con altezza pari a quattro piani fuori terra, articolati attorno ad una corte di proprietà privata;
 - Lotto 2, di consistenza pari a 3.279 mq S.f., cui è attribuita un'edificabilità di 1.140,00 mq S.U., corrispondente ad un I.f. di 0,35 mq/mq, da esprimersi in sei fabbricati bifamiliari, con altezza pari a due piani fuori terra, disposti su due file da tre fabbricati ciascuna, distribuite da un corsello carrabile privato;
 - lo spostamento di tre passi carrai esistenti, finalizzato alla funzionalità del nuovo assetto;

Considerato che:

- Lo strumento urbanistico attuativo di che trattasi, convenzionato in data 28.11.1997 con durata decennale, alla data odierna ha esaurito la propria validità, in quanto l'aggiornamento della convenzione avvenuto con atto del 28.4.2006 ha aggiornato il solo termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- d'altra parte, tutti gli obblighi di urbanizzazione risultano assolti, e l'area risulta ricompresa nell'ambito del territorio urbanizzato, costituendo di fatto un "vuoto urbano" di proprietà privata, in un contesto edificato, dotato di opere di urbanizzazione e di servizi, tra cui il polo scolastico e il parco pubblico denominato "Giardino del Gigante";
- La L. 17 agosto 1942, n. 1150 all'art. 17 c. 1 dispone che *"Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso"*;
- la proposta di cui alla citata nota prot. 68310/2023 comporta la modifica e diversificazione delle tipologie edilizie e una complessiva riduzione delle quantità edilizie e delle densità fondiari rispetto allo strumento attuativo approvato, oltre ad alcune modifiche degli accessi carrai, funzionali al nuovo assetto;

Ritenuto che:

- il completamento del comparto esistente e parzialmente attuato rivesta di per sé carattere di interesse pubblico, in quanto consente di integrare il disegno urbano e di scongiurare in prospettiva eventuali fenomeni di degrado dell'area non edificata;
- l'assetto urbanistico previsto dal piano particolareggiato per il lotto in esame non appaia di particolare pregio, prevedendo una suddivisione in lotti assai serrata e ripetitiva ed essendo interessata da una densità edilizia considerevole;
- la revisione dell'assetto, come prospettato dal proponente, non alteri in senso peggiorativo i parametri urbanistici o gli aspetti ambientali, in quanto
 - modera il carico urbanistico complessivo, in ragione della riduzione del 37,37%, dell'edificabilità esprimibile;
 - non modifica la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiari, operando solo una marginale modifica delle opere di urbanizzazione consistente nella modifica dei passi carrai;
- in ragione di ciò, risulta ragionevole e coerente con l'interesse generale consentire al soggetto attuatore di individuare un nuovo assetto urbanistico e tipologico anche maggiormente aderente alle richieste di mercato, al fine di dare concreta e celere attuazione alle previsioni urbanistiche;
- si rende opportuno individuare il percorso corretto per riattivare e regolare l'espressione dell'edificabilità, dando seguito alla proposta formulata dal soggetto attuatore, con l'obiettivo primario del miglioramento del contesto urbanizzato;

Ritenuto altresì che:

- lo strumento idoneo a perseguire gli obiettivi di cui sopra sia il percorso previsto dall'art. 17 c. 3 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 che recita *"(...) il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano*

particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie, rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16”;

- il citato percorso debba essere opportunamente declinato in un permesso di costruire convenzionato, da adottarsi ai sensi della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, art. 19-bis, che recita “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. 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”;

Esaminato lo schema di convenzione predisposto dall'ufficio proponente (**ALLEGATO 5**), che una volta sottoscritta costituirà integrazione al permesso di costruire per l'attuazione del lotto in parola ai sensi della L. 7 agosto 1990, n. 241, in art. 11 e della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, art. 19-bis;

Considerato che:

- in ragione della specialità dell'intervento regolatorio da parte del comune, con particolare riferimento al nuovo assetto tipologico proposto, ricorrono i presupposti per l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 16 c. 4 lett. d-ter) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in aggiunta alle ordinarie componenti afferenti alla quota del costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, previste dalla legge;
- tale contributo straordinario è da calcolarsi nella misura del 50% del maggior valore generato dall'operazione, per un importo di 178.301,87 €, secondo quanto argomentato dall'ufficio proponente nell'apposita relazione tecnica (**ALLEGATO 6**);
- il contributo straordinario dovrà essere versato al comune al momento della stipula della convenzione;

Ritenuto opportuno, in ottemperanza a quanto prescritto dal citato art. 16 c. 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001, destinare i proventi da contributo straordinario ad opere di riqualificazione delle infrastrutture per la mobilità e per la sicurezza stradale, con particolare riferimento ad interventi che siano connessi funzionalmente all'intervento o al

quadrante urbano in oggetto, e comunque in ragione delle priorità valutate dall'amministrazione;

Considerato altresì che al fine di un corretto perseguimento dell'interesse pubblico è necessario determinare un programma attuativo dell'intervento chiaro nelle sue linee essenziali, in quanto riveste interesse pubblico non solo l'accoglimento della riformulazione urbanistica proposta, ma anche la concreta attuazione delle previsioni urbanistiche;

Richiamate:

- la Deliberazione del Consiglio comunale n. 121 del 29/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024/2026 con integrazione Sezione Operativa 2024/2026;
- la Deliberazione del Consiglio comunale n. 122 del 29/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024/2026;
- la Deliberazione della Giunta comunale n. 207 del 29/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026 e l'assegnazione delle risorse finanziarie;

Richiamati:

Il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in particolare art. 42;

La L. 7 agosto 1990, n. 241, in particolare art. 11;

La L. 17 agosto 1942, n. 1150, in particolare art. 17;

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in particolare art. 16;

La L.R. 30 luglio 2013, n. 15, in particolare art. 19-bis;

Lo statuto comunale;

Il piano regolatore generale vigente;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal dirigente del settore proponente e dal dirigente del servizio finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, allegati;

Dato atto che la presente deliberazione è stata sottoposta all'esame della Commissione II nella seduta del 24/01/2024;

Con la seguente votazione espressa per alzata di mano sulla proposta in oggetto che dà il seguente esito:

PRESENTI	N. 18
VOTI FAVOREVOLI	N. 17
ASTENUTI	N. 1 (Cremonini)

DELIBERA

- 1) Di richiamare le premesse quali parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) Di accogliere la proposta di attuazione a completamento delle aree, dotate di opere di urbanizzazione ma inedificate, identificate come lotti nn. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18 dagli elaborati del P.P.I.P. Cm.1 (**ALLEGATO 3**), approvato originariamente con deliberazione di consiglio comunale n. 28 del 27.2.1997, successivamente convenzionato con atto del notaio Giuseppe Giorgi di Cento del 28.11.1997, Rep. 33529/3406 (**ALLEGATO 1**), modificato con deliberazioni di giunta comunale n. 70 del 21.7.1999 e n. 123 del 4.4.2001, e nuovamente convenzionato con successivo atto del medesimo notaio Giorgi del 28.4.2006, rep. 72785/12181 (**ALLEGATO 2**);
- 3) Di approvare la sostituzione dello schema distributivo previsto dagli specifici elaborati di P.P.I.P. con il nuovo assetto di cui alla proposta inoltrata dal soggetto attuatore (**ALLEGATO 4**);
- 4) Di determinare che l'intervento sia attuato mediante permesso di costruire convenzionato;
- 5) Di approvare lo schema di convenzione predisposto dal servizio proponente (**ALLEGATO 5**);
- 6) Di autorizzare il dirigente del Settore 4 - "Territorio e imprese" ad intervenire nella stipula della convenzione, apportando al testo tutte le modifiche e integrazioni non sostanziali che dovessero rendersi opportune per meglio specificarne il contenuto, anche allegando all'atto elaborati tecnici, conservando inalterata la natura del negozio;
- 7) Di dare atto che l'intervento è assoggettato alla corresponsione del contributo di costruzione di legge, comprensivo del contributo straordinario, quantificato in 178.301,87 € nell'apposita relazione tecnica predisposta dall'ufficio proponente (**ALLEGATO 6**);
- 8) Di dare atto che il contributo straordinario sarà accertato sul bilancio 2024-2026, anno 2024, Titolo 4, Tipologia 0500, Categoria 01, capitolo 7900 "CAP 7900/ 0 - PROVENTI DERIVANTI DALLE CONCESSIONI EDILIZIE E DALLE SANZIONI PREVISTE DALLA DISCIPLINA URBANISTICA";

Quindi, con separata votazione espressa per alzata di mano che dà il seguente esito:

PRESENTI E VOTANTI N. 18

VOTI FAVOREVOLI N. 18

DELIBERA

ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di dar corso all'operazione.

Tutti gli interventi effettuati nel corso del dibattito relativo al presente provvedimento sono riportati in testo integralmente nella registrazione audiovideo, conservata agli atti dell'odierno Consiglio Comunale.

Il presente atto viene letto, confermato e sottoscritto.

Firma
Il Presidente
Dott. Matteo Veronesi

Firma
Il Segretario Generale
Dott. Giuseppe Lavedini

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio online del Comune all'indirizzo www.comune.cento.fe.it per rimanervi quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 e diverrà esecutiva decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

La presente copia è composta da n. pagine, è conforme, ai sensi dell'art. 18, comma 2, del D.P.R. n. 445/2000 ed all'art. 23 del D.Lgs. n. 82/2005, al documento originale sottoscritto con firma digitale, conservato presso questo Ente.

Cento, lì _____ Il Pubblico Ufficiale _____