



COMUNE DI CENTO

PROVINCIA DI FERRARA

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 22/05/2024

Oggetto: APPROVAZIONE DI MODIFICA ALL' ASSETTO PLANIMETRICO TIPOLOGICO E DISTRIBUTIVO DI UN LOTTO RESIDENZIALE SITUATO IN VIA SCARLATTI IN CENTO CAPOLUOGO - APPROVAZIONE ATTO AGGIUNTIVO E MODIFICATIVO DELLA CONVENZIONE 12.3.2024 NOTAIO GIUSEPPE GIORGI IN CENTO, REPERTORIO 99332 RACCOLTA 29216

Il giorno ventidue Maggio 2024 alle ore 18:30, 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	Presente	
3	BERGAMINI PAOLA	Consigliere	Presente	
4	SANDONI ROSA	Vice Presidente	Presente	
5	SALSINI ELEONORA	Consigliere	Presente	
6	LONGO GIACOMO	Consigliere	Presente	
7	PRENDIN VITTORIO	Consigliere	Presente	
8	CORTESI ALESSANDRO	Consigliere	Presente	
9	BONZAGNI ANGELO	Consigliere		Assente
10	DONATO MASSIMO	Consigliere	Presente	
11	TATTI NICOL	Consigliere	Presente*	
12	RIVIELLO LAURA	Consigliere		Assente
13	RESCA MATTEO	Consigliere	Presente	
14	FORTINI MATTEO	Consigliere		Assente
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	Presente	
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, BIDOLI SILVIA, TADDIA FILIPPO, 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, DONATO MASSIMO, GUARALDI ALESSANDRO

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

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Cento.

Relazione l'Assessore BOZZOLI [minuti 1:54:08 della registrazione]

Al termine della relazione intervengono:

CREMONINI [minuti 1:57:10 della registrazione]

PETTAZZONI [minuti 1:57:30 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 convenzionato con atto del notaio Giuseppe Giorgi di Cento del 28.11.1997, Rep. 33529/3406 e in seguito aggiornato e modificato con deliberazioni di giunta comunale n. 70 del 21.7.1999 e n. 123 del 4.4.2001;

- le aree e le opere di urbanizzazione sono state completate, collaudate e infine acquisite al patrimonio comunale con atto autentificato dal notaio Giuseppe Giorgi del 17.7.2018 (rep. 9298/24462);
- 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;

Dato atto che:

- con deliberazione di consiglio comunale n. 12 del 31.1.2024:
 - si è preso atto che lo strumento urbanistico attuativo di che trattasi, convenzionato in data 28.11.1997 con durata decennale aveva esaurito la propria validità, con particolare riguardo alla L. 17 agosto 1942, n. 1150 all'art. 17 c. 1 che 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”*
 - ai sensi dell'art. L. 17 agosto 1942, n. 1150 all'art. 17 c. 1, la proposta del soggetto proprietario del macrolotto ineditato, comportante la modifica delle tipologie ammesse e 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, è stata accolta, essenzialmente in ragione delle seguenti motivazioni e considerazioni:
 - tutti gli obblighi di urbanizzazione afferenti al piano scaduto risultano assolti dal soggetto attuatore;
 - il completamento del comparto esistente e parzialmente attuato riveste 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;
 - la revisione dell'assetto edilizio, come prospettato dal proponente, non altera in senso peggiorativo i parametri urbanistici o gli aspetti ambientali;
 - è stato approvato un assetto che prevede la suddivisione del macrolotto in due distinte 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;
 - è stato stabilito di regolare l'operazione a mezzo di un permesso di costruire convenzionato ai sensi della 30 luglio 2013, n. 15, art. 19-bis;
 - è stato di conseguenza approvato lo schema di convenzione appositamente redatto, dando mandato al dirigente del IV Settore di intervenire nella stipula,

apportando al testo tutte le modifiche e integrazioni che dovessero rendersi opportune per meglio specificarne il contenuto, anche allegando all'atto elaborati tecnici, conservando inalterata la natura del negozio;

- è stato determinato a carico del proponente un contributo straordinario ex art. 16 c. 4 lett. d-ter) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per l'importo di 178.301,87 €, aggiuntivo rispetto all'ordinario contributo di costruzione;
- il contributo straordinario è stato debitamente corrisposto dal proponente e la convenzione è stata stipulata il giorno 12.3.2024, a ministero del notaio Giuseppe Giorgi in Cento, repertorio 99332 raccolta 29216 (**ALLEGATO 1**), recante in allegato l'assetto tipologico vincolante (**ALLEGATO 2**);

Dato atto che con nota prot. 29242 del 13.5.2024 l'immobiliare Rigone S.S., proprietaria del Lotto 2, ha proposto un'ulteriore modifica dell'assetto tipologico relativa al solo lotto 2, che prevede la riduzione del numero di unità immobiliari da dodici a sette e un'ulteriore riduzione della capacità edificatoria da 1.140,00 mq S.U. a 920 mq S.U. (**ALLEGATO 3**);

Ritenuto che:

- la revisione dell'assetto edilizio, come prospettato dal proponente, non alteri in senso peggiorativo i parametri urbanistici o gli aspetti ambientali, operando una parziale rivisitazione delle tipologie a bassa densità e diminuendo l'edificabilità;
- la proposta sia accoglibile nei termini e con le modalità già impiegate con la citata deliberazione di consiglio comunale n. 12 del 31.1.2024:

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;

Acquisito il parere di regolarità tecnica, espresso dal dirigente del settore proponente, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e dato atto che la presente proposta di deliberazione non richiede il parere del dirigente di ragioneria, non comportando la stessa riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Dato atto che la presente deliberazione è stata sottoposta all'esame della Commissione Seconda nella riunione del 15/05/2024;

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

PRESENTI	N. 18
VOTI FAVOREVOLI	N. 16
ASTENUTI	N. 2 (Guaraldi, Cremonini)

DELIBERA

- 1) Di richiamare le premesse quali parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) Di accogliere la proposta di modifica dell'assetto tipologico del lotto n. 2, rispetto a quanto approvato con la convenzione stipulata il giorno 12.3.2024, a ministero del notaio Giuseppe Giorgi in Cento, repertorio 99332 raccolta 29216 (**ALLEGATO 1**) e relativo allegato tecnico (**ALLEGATO 2**);
- 3) Di approvare, relativamente al solo Lotto 2, la sostituzione dello schema distributivo allegato alla convenzione con il nuovo assetto di cui alla proposta inoltrata dal soggetto attuatore (**ALLEGATO 3**);
- 4) Di determinare che l'intervento sia attuato mediante permesso di costruire convenzionato e regolato, per quanto riguarda il Lotto 2. dall'atto aggiuntivo alla convenzione, che sarà stipulato in esecuzione della presente deliberazione;
- 5) Di approvare lo schema di atto aggiuntivo alla convenzione predisposto dall'ufficio proponente (**ALLEGATO 4**);
- 6) Di autorizzare il dirigente del Settore 4° "Territorio e imprese" ad intervenire nella stipula dell'atto aggiuntivo alla convenzione, apportando al testo tutte le modifiche e integrazioni 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 rimane invariato tutto quanto previsto dalla convenzione stipulata il giorno 12.3.2024, a ministero del notaio Giuseppe Giorgi in Cento, repertorio 99332 raccolta 29216, che non risulti modificato dall'atto aggiuntivo di cui alla presente deliberazione

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 _____