



Comune di Castelnuovo ne' Monti

DELIBERAZIONE N. 102 DEL 21/12/2015

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Sessione STRAORDINARIA – Seduta PUBBLICA di PRIMA convocazione

OGGETTO : ALIENAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN PIAZZALE MATTEOTTI DEL CAPOLUOGO - AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 15/2013- AUTORIZZAZIONE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO CON PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 28bis DEL D.P.R. 380/2001

L'anno **2015** il giorno **21** del mese di **DICEMBRE** alle ore **20:30** , in CASTELNOVO NE' MONTI, nella sede comunale, previa l'osservanza delle formalità prescritte dalle vigenti norme di legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

Cognome Nome	Carica	Presente/Assente
Bini Enrico	Sindaco	Presente
Bertucci Silvio	Consigliere	Assente
Attolini Lucia	Consigliere	Presente
Manfredini Sara	Consigliere	Presente
Ferrari Emanuele	Consigliere	Presente
Severi Paolo Giorgio	Consigliere	Presente
Borghi Chiara	Consigliere	Presente
Zannoni Luca	Consigliere	Presente
Fiori Sabrina	Consigliere	Presente
Viappiani Silvia	Consigliere	Presente
Francesconi Luciano	Consigliere	Presente
Marazzi Elio	Consigliere	Presente
Genitoni Massimiliano	Consigliere	Presente
Giampellegrini Cristiano	Consigliere	Presente
Attolini Emilia	Consigliere	Presente
Ugolotti Robertino	Consigliere	Presente
Valentini Daniele	Consigliere	Assente

Totale presenti: 15

Totale assenti: 2

Partecipa il Segretario Comunale **Marziliano Matteo** il quale provvede alla redazione del presente verbale. Il Sig. **Enrico Bini** nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e riconosciuta la validità della adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Vengono designati a fungere da scrutatori i Consiglieri:

MARAZZI ELIO – SEVERI PAOLO GIORGIO – ATTOLINI EMILIA

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune è proprietario dei terreni e degli edifici posti nel capoluogo di Castelnovo né Monti, censiti al Catasto Terreni come segue:
 - foglio 39 mappale 432 mq 2.660
 - foglio 39 mappale 434 mq 96
 - foglio 39 mappale 435 mq 190
 - foglio 39 mappale 436 mq 600
 - foglio 39 mappale 856 mq 450
 - foglio 39 mappale 857 mq 50
 - foglio 39 mappale 858 mq 1.894per complessivi mq 5.940;
- dette aree sono classificate dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 31.03.2005 e successive varianti, come Ambito produttivo – commerciale – direzionale da trasformare, come normato dall'articolo 23 delle NTA del PSC; in particolare APTc, cui corrisponde la relativa Scheda contenuta nell'allegato al PSC "Schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento da riqualificare e da trasformare";
- dette aree sono classificate dal Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 31.03.2005 e successive varianti, come APTc, normate dall'articolo 105.1 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE;
- dette aree sono inserite nel secondo Piano Operativo Comunale (P.O.C.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 09.04.2014, ed in particolare nella scheda normativa e di assetto urbanistico n. 20;
- l'articolo 23 delle NA del PSC prevede che gli ambiti APT si attuino per intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica o privata;
- la scheda normativa dell'ambito APTc contenuta nell'allegato al PSC "Schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento da riqualificare e da trasformare" prescrive che l'ambito si attui con PUA di iniziativa pubblica;
- l'articolo 28-bis del DPR 380/2001 T.U. Edilizia, inserito dall'art. 17, comma 1, lett. q), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, stabilisce che *"Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato."*;
- la medesima disposizione normativa di cui al punto precedente, prescrive che lo schema di convenzione sia approvato con delibera del consiglio comunale;
- il Comune intende alienare l'immobile in parola e che, al fine di favorire un rapido intervento di riqualificazione dell'area, intende altresì consentire l'attuazione dell'ambito attraverso Permesso di Costruire convenzionato in luogo del PUA;

RICHIAMATI:

- Le note Prot. n. 1233 del 27/01/2011 e prot. N. 16085 del 01/10/2010 con le quali, in seguito alla verifica richiesta da questa amministrazione, il Ministero per i beni e le attività culturali – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna comunica che gli immobili identificati rispettivamente al Foglio 39 mappali 434, 435 e Foglio 39 mappale 432 NON presentano i requisiti per l'interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004;
- Il Decreto Legge n. 112 del 25/06/2008, convertito con legge n. 133 del 06.08.2008, che all'art. 58, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province ed altri enti locali", al comma 1 prevede che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province ed altri Enti Locali, ciascun Ente con delibera dell'Organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione;

- Il successivo comma 2 dell'art. 58 del suddetto D.L. 112/2008 convertito con Legge 133/2008 prevede che "l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;"
- la sentenza 16 - 30 dicembre 2009 n. 340 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale 7 gennaio 2010, n. 1 - Prima serie speciale) con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato relativamente all'art. 58 D.L. 25 giugno 2008, n.112 - convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133 l'illegittimità costituzionale del comma 2, esclusa la proposizione iniziale: «L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica»;

DATO ATTO che:

- l'art. 42, comma 2, lett. I) del TUEL 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio o che ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del Segretario o di altri funzionari;
- l'art. 2 del Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Castelnuovo ne' Monti approvato con deliberazione consiliare n. 42/2003 stabilisce fra l'altro che:
 - "1) I beni da alienare sono individuati, con il relativo valore, nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale. Il valore è espresso in base ad una stima di massima effettuata dal servizio patrimonio del Comune.
 - 2) L'indicazione in bilancio ha il valore di atto fondamentale del Consiglio ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 42 lett. I) del D.Lgs. 267/2000, a condizione che la stima definitiva del valore del bene, redatta secondo le modalità di cui al successivo articolo 3, concluda con un prezzo non inferiore a quello stimato in via di massima";

CONSIDERATO:

- che con delibera della Giunta Comunale n. 89 del 9 agosto 2005, fu affidato incarico professionale all'arch. Federico Oliva dello studio associato Federico Oliva Associati - FOA, per la redazione di Piani Urbanistici Attuativi PUA di iniziativa pubblica, tra cui l'Ambito APTc, per il quale furono realizzate le bozze preliminari, ma non si giunse al completamento della progettazione ed all'approvazione del PUA, in quanto l'amministrazione comunale sospese le decisioni in merito ai contenuti del PUA stesso;
- che con determina del Responsabile del Settore Pianificazione, Promozione e Gestione del Territorio n. 7 del 22.05.2015 ad oggetto "AGGIORNAMENTO INCARICO PROFESSIONALE ALLO STUDIO ASSOCIATO ARCH. FEDERICO OLIVA - FOA, DIRETTO ALLA PREDISPOSIZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA AMBITO APTc.", è stato aggiornato ed integrato l'incarico già conferito alla Federico Oliva Associati - FOA, per la predisposizione del progetto di Piano Urbanistico Attuativo denominato APT.c, secondo nuovi contenuti stabiliti dalla Giunta in carica, in particolare per quanto riguarda la riduzione della superficie utile costruibile, al fine minimizzare l'impatto del nuovo fabbricato, e con la previsione di una limitata quota di superficie per funzioni commerciali, eliminando la previsione di usi pubblici;
- che in data 26.11.2015 lo studio FOA ha rassegnato gli elaborati di progetto del PUA;
- che il progetto, prevedendo l'inserimento di spazi per funzioni commerciali, non è conforme alle previsioni del PSC e del POC;
- che l'articolo 20 della L.R. 15/2013, stabilisce che:

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

1-bis

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

Ai fini del presente articolo, si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il

permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7-ter della legge regionale 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19....

- che l'intervento in parola si qualifica come ristrutturazione urbanistica e di riqualificazione urbana, e che la pianificazione urbanistica comunale non ha dato attuazione all'articolo 7-ter della legge regionale 20/2000 ed all'articolo 39 della legge regionale 19/2012;

DATO ATTO che, per quanto sopra, questo Consiglio riconosce l'interesse pubblico dell'intervento, ritenendo di autorizzare il rilascio di permesso di costruire in deroga e stabilendo altresì, per il combinato disposto dei sopra richiamati articolo 20 della L.R. 15/2013 e articolo 28-bis del DPR 380/2001, l'attuazione dell'ambito con modalità semplificata, mediante permesso di costruire convenzionato;

ATTESO che la deroga è limitata alle funzioni ed usi ammessi dal PSC e dal POC, ed in particolare all'introduzione delle funzioni commerciali di dettaglio, uso 3.1 Esercizi di vicinato, di cui all'articolo 102.3 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE;

RITENUTO di assumere gli elaborati del progetto di PUA rassegnati in data 26.11.2015 dallo studio FOA e sopra richiamati, quale progetto planivolumetrico vincolante per il rilascio del permesso di costruire convenzionato in deroga, a favore del futuro acquirente dell'immobile;

RITENUTO altresì di approvare, in allegato alla presente deliberazione, lo schema di convenzione la cui sottoscrizione sarà condizione vincolante per il rilascio del permesso di costruire, fatte salve le sole integrazioni inerenti i dati della futura proprietà, oltre ai richiami al momento non indicabili;

CONSIDERATO che lo schema di convenzione e gli elaborati planivolumetrici dovranno costituire condizioni vincolanti da richiamarsi espressamente nell'atto di compravendita;

VISTA la perizia di stima a firma dell'ing. DEL RIO Giuliano, con la quale si indica in Euro 950.400,00 (novecentocinquantamilaquattrocento/00) il valore del bene di cui al primo punto della sopraesposta premessa;

RITENUTO di apportare le modifiche e integrazioni identificate nella scheda "ex-consorzio" del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anni 2015-2017", ai sensi della normativa prima richiamata, allegata al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere favorevole della Commissione Urbanistica consigliere in data 14/12/2015;

UDITI i vari interventi: Sindaco, Geom. Corradini Daniele, Sindaco – Consigliere Comunale Genitoni Massimiliano, del Consigliere Comunale Ugolotti Robertino, del Consigliere Fiori Sabrina, del Vice Sindaco Ferrari Emanuele, e del Sindaco;

DATO ATTO che dell'art. 92 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale:

- o tutti gli interventi relativi al presente punto all'o.d.g., sono riportati nella registrazione integrale della seduta su appositi supporti digitali e pubblicati sul sito dell'Ente;
- o i supporti digitali sono conservati agli atti della Segreteria Comunale, assicurandone l'immodificabilità;

VISTO l'emendamento presentato in sede di dibattito dal Gruppo Consiliare "Movimento 5 Stelle – Castelnovo ne' Monti" relativo ad un nuovo articolo da inserire nella convenzione riguardante le modalità di gestione del parcheggio privato interrato;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. 267/2000 da parte del Responsabile del Settore Pianificazione, Promozione e Gestione del Territorio, del Responsabile del Settore Lavori

Pubblici Patrimonio Ambiente e dal Responsabile del Settore Entrate, in ordine rispettivamente alla propria, competenza alla regolarità tecnica e contabile;

PROCEDUTO alle seguenti separate e distinte votazioni per alzata di mano con il seguente esito:

Emendamento presentato dal Gruppo Consiliare “Movimento 5 Stelle – Castelnuovo ne’ Monti” di istituzione di un nuovo articolo da inserire nella convenzione che riguarda le modalità di gestione del parcheggio privato interrato:

PRESENTI	15
VOTANTI	15
FAVOREVOLI	14
CONTRATI	1 (Ugolotti Robertino)
ASTENUTI	/

Emendamento approvato;

Alienazione di immobile di proprietà comunale sito in Piazzale Matteotti del Capoluogo – Autorizzazione all’esecuzione di intervento edilizio in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell’art. 20 dell’art. 28bis del D.P.R. 380/2011:

PRESENTI	15
VOTANTI	15
FAVOREVOLI	14
CONTRATI	1 (Ugolotti Robertino)
ASTENUTI	/

Approvata

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE** l’allegato emendamento presentato dal Gruppo Consiliare “Movimento 5 Stelle – Castelnuovo ne’ Monti” relativo ad un nuovo articolo da inserire nella convenzione riguardante le modalità di gestione del parcheggio privato interrato ;
- 2) **DI APPROVARE** le “Modifiche e integrazioni al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anni 2015/2017”, predisposte dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente di concerto con il Responsabile del Settore Pianificazione e Promozione del Territorio, ai sensi dell’art. 58 del D.L 112/2008 convertito con Legge n. 133/2008, allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale sotto la lettera “A”, elaborata sulla base della perizia di stima redatta dal professionista incaricato Ing. Giuliano DEL RIO, con conseguente passaggio da patrimonio indisponibile a patrimonio disponibile dei beni individuati al foglio 39 mappale 432, foglio 39 mappale 434, foglio 39 mappale 435, foglio 39 mappale 856, foglio 39 mappale 857, foglio 39 mappale 858, per complessivi mq 5.940;
- 3) **DI ALIENARE** i terreni e gli edifici posti nel capoluogo di Castelnuovo né Monti, come sopra descritti e censiti, a corpo e non a misura, per l’importo a base d’asta di Euro 950.400,00 (novecentocinquantamilaquattrocento/00) con le condizioni di vendita previste nel disciplinare allegato sotto la lettera “B”, tenuto anche conto della dichiarazione di insussistenza di requisiti per l’interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004;
- 4) **DI STABILIRE** che l’intervento urbanistico/edilizio di attuazione dell’ambito APTc del PSC e del POC vigenti, corrispondente all’immobile di cui al sopraesteso punto 1), si attui con modalità semplificata mediante permesso di costruire convenzionato in deroga agli strumenti urbanistici, ed in particolare alla destinazione d’uso consentita secondo i parametri riportati nello schema di convenzione in approvazione;

- 5) **DI AUTORIZZARE** il Responsabile del Settore Pianificazione, Promozione e Gestione del Territorio al rilascio ai futuri acquirenti dell'immobile di cui al sopraesteso punto 1), del permesso di costruire convenzionato in deroga, con i limiti e le condizioni di cui allo schema di convenzione in approvazione;
- 6) **DI DARE ATTO** che le seguenti tavole:
n. 1 Estratto di PSC, RUE, POC;
n. 2 Estratto di mappa catastale;
n. 3 a Planimetria di rilievo dello stato di fatto;
n. 3 b Sistema delle reti tecnologiche esistenti;
n. 4 Documentazione fotografica;
n. 5 Unità attuativa ambito n. 20 – POC;
n. 6 a Assetto urbanistico di progetto;
n. 6 b Planimetria generale. Esemplificazione planimetrica;
n. 7 Planimetrie funzionali dei piani. Assetto progettuale indicativo;
n. 8 a Superfici fondiarie;
n. 8 b Standard urbanistici;
n. 8 c Sistema del verde e degli spazi aperti;
n. 9 Parcheggi pubblici/di uso pubblico;
n. 10 Sistema delle reti tecnologiche di progetto;
n. 11 a Profili progettuali;
n. 11 b Profili progettuali;
n. 12 Viste di progetto;
del progetto di PUA richiamato in premessa ed allegate alla presente deliberazione sotto la lettera "C" a formarne parte integrante, costituiscono vincolo planivolumetrico a cui dovrà conformarsi il progetto di intervento di cui al sopraesteso punto 3);
- 7) **DI APPROVARE** lo schema di convenzione, come modificato a seguito dell'accoglimento dell'emendamento presentato dal Gruppo Consiliare "Movimento 5 Stelle – Castelnuovo ne' Monti" di cui al precedente punto 1, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "D" a formarne parte integrante;
- 8) **DI DARE ALTRESI' ATTO** che i limiti e le condizioni di cui sopra dovranno essere espressamente riportati nell'atto di vendita, e trascritti nei pubblici registri immobiliari;

CON LA SEGUENTE VOTAZIONE espressa per alzata di mano:

PRESENTI	15
VOTANTI	15
FAVOREVOLI	14
CONTRARI	1 (Ugolotti Robertino)
ASTENUTI	/

DELIBERA, inoltre,

DI DICHIARARE, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Enrico Bini
(Atto sottoscritto digitalmente)

II SEGRETARIO COMUNALE
Matteo Marziliano
(Atto sottoscritto digitalmente)