

Proposta di Deliberazione alla GIUNTA COMUNALE

IL DIRIGENTE SETTORE A9 PIANIFICAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA -
Dr. NORBERTO CARBONI

Propone alla **Giunta Comunale** l'approvazione della seguente delibera:

OGGETTO: Approvazione di schema di convenzione per il rilascio del permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di impianto di distribuzione di carburanti.

Premesso che :

- Il Decreto Legge n.133 del 2014 convertito con legge n.164 del 2014 ha introdotto nel D.P.R. n.380/2001 (testo unico dell'edilizia) all'art.28-bis il Permesso di costruire convenzionato;

Considerato che la Regione Emilia Romagna con circolare N. PG.2014. 0442803 del 21/11/2014 ha trasmesso a tutti i Comuni E.R. delle indicazioni applicative conseguenti all'entrata in vigore del decreto legge n.133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014 con cui si esplicita che:

“La nuova previsione consente il rilascio di un permesso di costruire convenzionato qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, cioè senza la necessità della approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, ma appunto attraverso un intervento diretto convenzionato..... Il permesso di costruire viene rilasciato in seguito alla stipula di una convenzione che, in particolare, deve disciplinare:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione;*
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;*
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*

Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.”

Visto il Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 “ *Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia*” come convertito e modificato con Legge 12 luglio 2011, n. 106 – “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, concernente Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia*”;

Richiamate le disposizioni di cui all'art. 5 – *Costruzioni private* - dello stesso decreto convertito, le quali, in particolare, al comma 13, lettera b) stabiliscono che:
“l'approvazione dei piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, rientra nelle competenze della Giunta Comunale;

Richiamata la deliberazione della Giunta Regionale n. 1281 del 12 settembre 2011, concernente *“Indicazioni applicative in merito alle disposizioni di cui all’articolo 5 del decreto legge n. 70/2011, convertito con modificazioni dalla L.106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane”*, nello specifico:

- *Quanto alla seconda previsione, inerente la competenza della Giunta comunale per l’approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente, si rileva che ... Tale deroga risulta peraltro non in contrasto con le previsioni legislative regionali sul procedimento di approvazione dei piani urbanistici attuativi di cui all’articolo 35 della L.R. 20/2000.*

...Omissis ...

Si specifica inoltre che ..., la stessa norma trova applicazione per i Piani Particolareggiati, di cui alla legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, e per gli omologhi strumenti urbanistici attuativi, che non comportino modificazioni dei vigenti Piani Regolatori Generali (PRG).

Considerato che la richiamata disposizione di cui all’art. 5, comma 13, lettera b), del Decreto Legge in oggetto interagisce direttamente con la vigente disciplina urbanistica regionale, in particolare con le disposizioni di cui alla L.R. 20/2000, come modificata ed integrata;

Ritenuto che, in applicazione delle disposizioni di legge sopra richiamate, anche l’approvazione dello schema di convenzione oggetto della presente deliberazione sia di competenza della Giunta Comunale, come ratificato dalla delibera di Giunta Comunale n°80 del 05/07/2012, esecutiva dal 27/07/2012;

Ritenuto inoltre che il rilascio di un permesso di costruire convenzionato è dettato dall’intento di attuare i principi di semplificazione e trasparenza dell’azione amministrativa;

Considerato che alla luce della più recente normativa comunitaria, nazionale e regionale lo schema di convenzione debba approvare gli aspetti in materia di :

- **urbanistica**, perseguendo gli obiettivi di riqualificazione urbana, e comprendendo la descrizione dell’intervento, il conferimento della dotazione territoriale, la fattibilità economica dell’intervento e la correlazione temporale tra interventi pubblici e privati;
- **edilizia**, prescrizioni progettuali, attuazione intervento edilizio privato e delle opere di urbanizzazione;
- **ambiente**, al fine di perseguire la tutela ambientale e del sottosuolo;
- **lavori pubblici**, definendo la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione , l’affidamento ed esecuzione delle stessa, il collaudo e la presa in carico e manutenzione di alcune tipologie di opere;

Dato atto che tutti gli aspetti sopra indicati sono stati considerati nello schema di convenzione predisposto per il caso specifico (**Allegato A**), dedicando un’attenzione particolare alla realizzazione e gestione dell’impianto di distribuzione carburante,

nonché all'applicazione di eventuali sanzioni nel caso di inadempienza da parte della proprietà;

Preso atto che:

- la **Soc. Energy S.r.l.**, con sede in Reggio Emilia Via M. K. Gandhi n.8, Cod. fiscale e P.IVA n.0203550359, con istanza in atti al Prot.43208 del 23/09/2015, ha presentato un permesso di costruire convenzionato, identificato al numero **U.T.1358/2015**, finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà, consistenti nella realizzazione di un distributore di carburante e delle opere di urbanizzazione, nonché delle opere di mitigazione nelle aree a verde di ambientazione stradale e ferroviario;
- la **Soc. Energy S.r.l.** è proprietaria degli appezzamenti di terreno posti in Carpi in fregio alla Tangenziale 12/07/1944 (S. P. Bretella Nord di Carpi km.1 + 130 dx) censiti al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.76 mapp.490 (parte) e 14 (parte);

Considerato che:

- le aree sopra descritte sono classificate dalla Variante Generale del P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 del 30/04/02, divenuta esecutiva in data 20/05/02, in vigore dal 12/06/02, parte come "Zona agricola periurbana" Art.66 NTA parte come "Verde di ambientazione stradale e ferroviario" Art. 77 NTA interessata da "Indicazioni ambientali per reti ed impianti tecnologici - fascia di rispetto stradale" Art.76 NTA, con interventi regolati, per quanto concerne la realizzazione di un distributore di carburante, dall'art. 80 bis delle N.T.A. e per gli aspetti attuativi e regolamentativi dall'Allegato 10 delle NTA, come espressamente indicato all'art. 1) del presente atto;
- la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti, ai sensi dell'Allegato 10 Norme regolamentari per gli impianti di distribuzione di carburante delle NTA del PRG vigente, può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione e, ove previste, le aree a verde di ambientazione.
- l'intervento avverrà in parte su area di proprietà comunale identificata al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.76 mapp.492 (parte) in fregio alla Strada Prov.le Bretella Nord di Carpi al km.1 +130 lato destro dove verranno realizzati gli accessi e gli scarichi dell'impianto carburanti come da concessione rilasciata dalla Provincia n.8456/2016 del 19/06/2016 e come da progetto (**Allegato B** – Planimetria generale opere di urbanizzazione –T25);

Preso atto che:

- ai sensi della delibera di Giunta Provinciale n.52 dell'10/04/2007 ad oggetto "S.P. 413 Romana. Declassificazione del tratto fra il Km.44+750; S.P. 468 "Di

Correggio” declassificazione del tratto fra il Km 29+200 ed il km.29+660 e classificazione della strada realizzata dal Comune di Carpi denominata “Viabilità urbana a nord di Carpi . Collegamento tra la S.P. 468 di Correggio e la S.P. 413 Romana e soppressione del passaggio a livello della Ferrovia Verona –Modena al Km.18+749”, ai sensi degli artt.2,3 e 4 del D.P.R.495/92 e della L.R. 19/8/98 n.35. Approvazione del verbale di consegna per il trasferimento dell’opera e dei due tratti stradali.” il tratto comunale identificato al Catasto Terreni al Fg.76 mapp.492 (parte) dovrà essere trasferito dal Comune di Carpi alla Provincia di Modena con le restanti aree costituenti la cosiddetta “Bretella Nord” e che attualmente non è ancora stato formalizzato tale trasferimento di proprietà;

- la Provincia di Modena con parere in atti al Prot.10714 del 26/02/2016 ha già rilasciato all’Energy Rete S.r.l. – “S.P. Bretella Nord di Carpi - concessione riguardante l’installazione di un distributore di carburante, con apertura di due accessi carrabili, con esecuzione di pista di decelerazione, alla prog. Km.1+091, lato destro in Comune di Carpi” **Allegato C)**, come da progetto sopra richiamato, fatto salvo le competenze di altri Enti ed Amministrazioni;

Ritenuto che, fino al momento in cui non verrà completata la procedura di trasferimento della proprietà del terreno in questione, essendo ancora di proprietà comunale, la procedura di autorizzazione all’esecuzione delle opere sull’area sia anche di competenza comunale;

Preso atto che la proprietà ha visionato e sottoscritto, condividendo lo schema di convenzione predisposto, come risulta nei documenti presentati ad integrazione del permesso di costruire in atti al Prot. 28266 del 24/05/2016 **Allegato D)**;

Considerato necessario che il rilascio del permesso di costruire n. U.T. 1358/2015 relativo alla COSTRUZIONE DI AREA DI SERVIZIO DISTRIBUZIONE CARBURANTI e per le infrastrutture per l’urbanizzazione dell’insediamento, venga subordinato:

- a. all’approvazione da parte della Giunta Comunale della presente convenzione che dovrà essere stipulata entro 3 mesi dal ritiro del permesso di costruire a pena di decadenza di quest’ultimo;
- b. alla fornitura di apposite garanzie fideiussorie (prestate da un primario istituto di credito in ambito nazionale, comunitario o internazionale) bancarie o assicurative, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione su area comunale, delle opere a verde e loro manutenzione ed attecchimento, come risultante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo presentato per il rilascio del permesso di costruire, che contiene esplicitamente i costi di cui sopra.

Le garanzie, da consegnare all’atto della stipula della convenzione e quantificate come da computi metrici allegati al pdc rilasciato, dovranno essere incondizionate e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l’operatività della garanzia entro

15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.

Ritenuto che lo schema allegato possa essere utilizzato anche in futuro per il rilascio di altri permessi di costruire convenzionati per la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti;

Richiamata la normativa vigente in materia:

- la Legge Regionale n°20 del 24/03/00 ed in particolare l'art.41, comma 2', punto a) e l'art.42, 1' e 2' comma e successive modificazioni e integrazioni;
- la Legge Regionale n°15 del 30/07/13 ed in particolare l'art.33;
- la Legge n°106 del 12/07/2011 che ha convertito in legge il decreto legge n°70 del 13/05/2011;
- la Legge n.98 del 09/08/2013 e nello specifico l'art.30, comma 3 bis;

Visto il vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n°174 del 30/04/2002, in vigore dal 12/06/2002 e le successive Varianti urbanistiche approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e ss.mm, come modificato dalle successive varianti specifiche recepite nell'Elaborato aggiornato e coordinato" di cui alla Determinazione Dirigenziale n° n°955 del 29/12/2015.;

Dato atto che lo schema del provvedimento è stato pubblicato nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 39 del D.Lgs 14-3-2013 n. 33 – *Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*;

Adempiuto a quanto prescritto dall'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n.267 del 18 agosto 2000;

Su proposta del Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico del Comune

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE:

Di approvare le premesse del presente atto, che qui si intendono riportate e trascritte quale parte integrante e sostanziale;

Di approvare lo schema di convenzione in allegato (Allegato A) per il rilascio del permesso di costruire convenzionato presentato dalla **Soc. Energy S.r.l.**, con sede in Reggio Emilia Via M. K. Gandhi n.8, Cod. fiscale e P.IVA n.0203550359, con istanza in atti al Prot.43208 del 23/09/2015, finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà, consistenti nella realizzazione di un distributore di carburante e delle opere di urbanizzazione, nonché delle opere di mitigazione nelle aree a verde di

ambientazione stradale e ferroviario, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Di dare atto che il rilascio del permesso di costruire n. U.T. 1358/2015 relativo alla COSTRUZIONE DI AREA DI SERVIZIO DISTRIBUZIONE CARBURANTI e per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, sarà subordinato:

- alla stipula della convenzione predisposta sulla base dello schema di convenzione allegato, opportunamente integrata, che dovrà essere stipulata entro 3 mesi dal ritiro del permesso di costruire a pena di decadenza di quest'ultimo;
- alla fornitura di apposite garanzie fideiussorie (prestate da un primario istituto di credito in ambito nazionale, comunitario o internazionale) bancarie o assicurative, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione su area comunale, delle opere a verde e loro manutenzione ed attecchimento, come risultante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo presentato per il rilascio del permesso di costruire;

Di dare atto che:

- l'Ufficio competente provvederà a trasmettere la presente deliberazione ai soggetti richiedenti il permesso di costruire in oggetto;
- lo schema allegato (Allegato A) potrà essere utilizzato anche in futuro per il rilascio di altri permessi di costruire convenzionati per la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti;
- la presente costituisce, per le motivazioni addotte in premessa anche autorizzazione all'esecuzione delle opere su area di proprietà comunale, ma in prossimità al trasferimento in capo alla Provincia di Modena;

Di dare atto infine che il provvedimento definitivo di approvazione verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune ai sensi e nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 39, comma 3 del D.Lgs 14-3-2013 n. 33.

PROPONE INOLTRE

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs n.267/2000, al fine di dar corso a tutti gli atti conseguenti alla seguente deliberazione.