



**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO C2.2 "SASSO – SUB.A".**

L'anno **DUEMILAQUINDICI**, addì **VENTIQUATTRO** del mese di **dicembre**, alle ore **08:30** e **seguenti** nella sala della Giunta.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione e dallo Statuto comunale, vennero oggi convocati i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

	<b>Componente</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Presente</b>
1	MAZZUCA RENATO	Sindaco	Presente
2	COTTI TOMMASO	Vice Sindaco	Presente
3	BALBARINI PAOLO	Assessore	Presente
4	CAMPRINI SONIA	Assessore	Presente
5	TARTARI DIMITRI	Assessore	Presente
6	CUMANI MARGHERITA	Assessore	Presente

Partecipa il VICESEGRETARIO GENERALE, **DOTT. BELLETTI ANDREA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **MAZZUCA RENATO, SINDACO**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



**OGGETTO:**

**APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO C2.2 "SASSO – SUB.A".**

*(Servizio AUrbanistica – Area Governo del Territorio)  
Classificazione 06.01*

**LA GIUNTA COMUNALE**

**Premesso che:**

- il comparto di espansione denominato C2.2 "SASSO – Sub.A" è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 19/04/2004;
- la Convenzione urbanistica è stata stipulata in data 26/05/2004 con atto del notaio Giorgio Forni, repertorio n. 50820;
- con successivo atto, repertorio n. 61761 del 14/05/2009 è stata stipulata una nuova Convenzione secondo la bozza approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 02/04/2009;

**visti:**

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011, così come modificato da successive varianti e, in particolare, il testo coordinato con la Variante n°3 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n°79 del 14/10/2014 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n°320 del 05/11/2014;
- la Zonizzazione Acustica Comunale adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 16/04/2009;

**richiamate:**

- la Legge Regionale n. 47 del 07/12/1978;
- la Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000 e ss.mm.ii.;
- il DL 70/2011 convertito in Legge n. 106/2011;
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1281 del 12/09/2011;

**dato atto che:**

- che il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio classifica l'area in oggetto come "Ambito a destinazione residenziale in corso di attuazione" per il quale trova ancora applicazione la disciplina urbanistica che sottende il Piano Regolatore Comunale, ovvero la Legge Regionale n. 47 del 07/12/1978, oltre che la disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico attuativo già approvato e convenzionato relativamente all'area stessa;
- in data 29/03/2012, prot. 13443, è stata presentata una proposta di variante al sub-comparto A del comparto C2.2 "Sasso", in oggetto, i cui contenuti sono riportati nella relazione istruttoria allegata alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale (Allegato A);
- nel corso dell'istruttoria condotta dal Servizio Urbanistica ed antecedentemente il deposito, sono stati sostituiti ed aggiornati alcuni elaborati facenti parte della proposta di variante, così come evidenziato nella medesima relazione istruttoria;
- la variante è stata depositata una prima volta dal 09/08/2012 al 07/09/2012 e una seconda volta dal 01/06/2015 al 30/07/2015, dandone notizia tramite avviso all'Albo Pretorio on-line (registro rispettivamente n. 850/2012 e n. 885/2015). Contestualmente, è stata data notizia sul sito istituzionale del Comune, in applicazione dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009 n. 69;

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 175 DEL 24/12/2015

- entro i termini di legge non sono pervenute osservazioni;

### **visti:**

- i seguenti elaborati, conservati agli atti, costituenti la variante, a firma del tecnici progettisti abilitati, in sostituzione di quelli omonimi approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46/2004, per ciascuno dei quali viene indicata la data di protocollazione:

- 1 – Stato di fatto (29/03/2012);
- 2 – Documentazione fotografica (29/03/2012);
- 3 – Progetto: lotti edificabili e destinazioni d'uso, prescrizioni (29/03/2012);
- 4 – Progetto: verifica degli standard (01/08/2012);
- 5 – Progetto: planivolumetrico (29/03/2012);
- 6 – Progetto: tavola del verde (29/03/2012)
- 7.1 – Schema opere di urbanizzazione: rete acque bianche (29/03/2012);
- 7.2 – Schema opere di urbanizzazione: rete acque nere (29/03/2012);
- 7.3 – Schema opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica (29/03/2012);
- 7.4 – Schema opere di urbanizzazione: rete idrica e del gas (29/03/2012);
- 7.5 – Schema opere di urbanizzazione: rete elettrica (29/03/2012);
- 7.6 – Schema opere di urbanizzazione: rete acque nere (29/03/2012);
- 8.1 – Tipologie autorizzate (29/03/20102);
- 8.2 – Tipologie aggiuntive (29/03/20102);
- 9 – Percorsi Legge n. 13/89 (29/03/20102);
- 10 – Relazione illustrativa (29/03/20102);
- 11 – Norme Tecniche per l'attuazione del Piano (07/08/2012);
- 12 – Relazione Geologica (29/03/20102);
- 13 - Verifica titoli di proprietà all'interno del comparto (01/08/2012);

- la richiesta avanzata da alcuni residenti dell'area, interessati dalla variante in oggetto, sottesa da due comunicazioni annoverate al protocollo con n. 1523 del 12/01/2013 e successivamente con n. 19936 del 07/05/2013;

### **dato atto che:**

- la variante è stata sottoposta all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica la quale ha esaminato la pratica in data 23/05/2012 esprimendo parere favorevole;
- la variante non è stata sottoposta al parere dell'Azienda USL in quanto non incide sugli aspetti igienico sanitari;
- la variante non è stata sottoposta all'esame dell'Area Lavori Pubblici in quanto non modifica in maniera sostanziale le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. È stato tuttavia recepito il parere del Servizio Impianti Elettrici con le prescrizioni riportate nella Relazione Istruttoria;
- la variante non è stata oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi del D. Lgs n. 4/2008 in quanto ricadente in uno dei casi per i quali non è prevista;
- la variante è stata oggetto di verifica geologica sugli aspetti di sicurezza sismica da parte della Provincia di Bologna, ottenendo il parere favorevole così come indicato in relazione istruttoria;

### **considerato:**

- condivisibile quanto riportato nella Relazione Istruttoria redatta a cura del Servizio Urbanistica ed allegata alla presente delibera come "Allegato A", per costituirne parte integrante e sostanziale;
- condivisibili le proposte di modifica alla Convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato, così come riportate nell' "Allegato B", per costituire parte integrante e sostanziale della presente delibera;

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 175 DEL 24/12/2015

- congruo concedere ulteriori anni 1 (uno) per il completamento degli adempimenti relativi alla locazione a canone concordato;
- che, pur comprendendo le motivazioni avanzate dai cittadini residenti ed apprezzando l'interesse manifestato per le aree pubbliche, si ritiene che la qualità urbana e funzionale del parco non risulti comunque compromessa dall'espansione proposta dell'area edificata, in quanto ciò avviene in continuità a quanto già costruito. Inoltre gli standard pubblici dell'intero comparto risultano comunque soddisfatti, pertanto la proposta di variante si ritiene condivisibile in quanto distribuisce invece in modo più adeguato la capacità edificatoria dell'intero intervento, evitando di concentrarla in un lotto (numero 18 – vedasi relazione allegata) la cui posizione verso aree meno edificate è poco vocata ad ospitare una tipologia edilizia di tipo intensivo;

**ritenuto** congruo concedere un periodo di tempo di 120 giorni per la sottoscrizione delle modifiche alla convenzione di cui all'allegato da parte del soggetto attuatore al termine del quale ci si riserva di revocare l'approvazione del presente piano;

### **visti:**

- gli artt. 32 e 33 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 nei quali si dispone che l'entrata in vigore del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico Edilizio decorre dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di avvenuta approvazione dello strumento urbanistico;
- la Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000 la quale prevede il passaggio ad un nuovo sistema di pianificazione urbanistica comunale e quindi all'art. 41 stabilisce che, fino all'approvazione del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale, i Comuni possano dare attuazione alle previsioni contenute nei vigenti piani regolatori generali, e che quindi possano, nello stesso periodo, approvare piani attuativi o loro varianti ai sensi della legislazione previgente;
- il DL 70/2011, convertito in L. 106/2011, che all'art. 5, comma 13, lett. b) prevede l'approvazione dei piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della Giunta Comunale;
- l'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comunale e l'art. 39 del Regolamento Urbanistico Edilizio, secondo i quali il comparto in oggetto è classificato "in corso di attuazione" e, pertanto, eventuali varianti agli strumenti urbanistici attuativi possono essere presentate mantenendo fermi i parametri urbanistici-edilizi degli strumenti urbanistici vigenti nel momento in cui sono stati redatti, senza doverne verificare la compatibilità con gli strumenti adottati successivamente;

**acquisito** il parere favorevole, firmato digitalmente, espresso sulla proposta di delibera n. 148/2015, dal Dirigente dell'Area Governo del Territorio ing. Valerio Bonfiglioli, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

con voti favorevoli unanimi espressi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

per tutto quanto sopra esposto:

1) di approvare, ai sensi dell'art. 25 della LR 47/78, la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del Comparto C2.2 "SASSO – Sub.A", costituita dagli elaborati citata in premessa e conservati presso il Servizio Urbanistica, dando atto che gli stessi sostituiscono quelli omonimi approvati con deliberazione di Consiglio n. 46/2004;

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 175 DEL 24/12/2015

2) di approvare lo schema di Convenzione (All. B), modificato e integrato secondo quanto riportato al punto 3 della Relazione Istruttoria (All. A), allegando entrambe al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

3) di stabilire che l'atto modificativo/integrativo della Convenzione dovrà essere sottoscritto entro 120 giorni dalla data di esecutività della presente e che in caso di mancato rispetto di tale scadenza la Giunta si riserva la facoltà di revocare il presente provvedimento di approvazione;

4) di autorizzare il Dirigente dell'Area Governo del Territorio a rappresentare il Comune di San Giovanni in Persiceto nella stipulazione della convenzione predetta ed a portare eventuali modifiche non sostanziali alla stessa che si rendessero necessarie al fine di correggere errori o inesattezze;

5) di dare atto, demandandone gli adempimenti al Servizio Urbanistica, che l'avviso dell'avvenuta approvazione del piano sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione e contestualmente ne sarà data notizia sul sito web istituzionale del Comune;

6) di dare atto che il piano entrerà in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione ai sensi dell'art. 35, commi 4bis e 4ter, della Legge Regionale 20/2000.

Attesa l'urgenza, la presente deliberazione, col voto favorevole di tutti gli intervenuti, viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

### *Allegati:*

- *Allegato A – relazione istruttoria;*
- *Allegato B – atto d'integrazione e modifica alla Convenzione.*



COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO  
Provincia di Bologna

Area Governo del Territorio  
Servizio Urbanistica

dicembre 2015

## **COMPARTO C2.2 – SASSO Sub A**

### **VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

#### **RELAZIONE ISTRUTTORIA PER L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE**

##### **1. PREMESSA**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 19/04/2004 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del comparto C2.2 A "Sasso – subcomparto A".

In data 26/05/2004 è stata firmata la convenzione urbanistica per l'attuazione del comparto, con atto del notaio Giorgio Forni repertorio n. 50820/21952. Successivamente è emersa l'esigenza di realizzare opere extra-comparto non previste nella citata convenzione e, a tal fine, è stata approvata una nuova bozza di Convenzione poi sottoscritta in data 14/05/2009 con atto rep. 61761.

In corso di attuazione del Piano sono state approvate quattro varianti di assestamento interno, tutte riguardanti le tipologie degli edifici e la loro assegnazione ai singoli lotti. In particolare, la variante di assestamento n. 1, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 234 del 06/12/2007 ha reso prescrittive e vincolanti le tipologie edilizie contenute nel Piano.

Con atto acquisito al ns. protocollo con n. 23987 del 25/05/2010, sono state collaudate le opere pubbliche del Comparto, realizzate conformemente alla convenzione sottoscritta in data 14/05/2009, rep. 61761 e al piano particolareggiato al momento vigente.

##### **2. LA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

###### **Aspetti tecnico - amministrativi**

La variante è stata assunta agli atti con protocollo 13443 del 29/03/2012. Gli elaborati sono stati successivamente integrati, su richiesta del Servizio, prima con nota prot. n. 34503 del 01/08/2012, poi con nota del 07/08/2012 assunta con protocollo n. 35305. La variante è composta dai seguenti elaborati, a firma della Proprietà e del tecnico progettista abilitato, per ciascuno dei quali viene riportata la data di protocollazione:

1 – Stato di fatto (29/03/2012);

2 – Documentazione fotografica (29/03/2012);

- 3 – Progetto: lotti edificabili e destinazioni d'uso, prescrizioni (29/03/2012);
- 4 – Progetto: verifica degli standard (01/08/2012);
- 5 – Progetto: planivolumetrico (29/03/2012);
- 6 – Progetto: tavola del verde (29/03/2012)
- 7.1 – Schema opere di urbanizzazione: rete acque bianche (29/03/2012);
- 7.2 – Schema opere di urbanizzazione: rete acque nere (29/03/2012);
- 7.3 – Schema opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica (29/03/2012);
- 7.4 – Schema opere di urbanizzazione: rete idrica e del gas (29/03/2012);
- 7.5 – Schema opere di urbanizzazione: rete elettrica (29/03/2012);
- 7.6 – Schema opere di urbanizzazione: rete acque nere (29/03/2012);
- 8.1 – Tipologie autorizzate (29/03/20102);
- 8.2 – Tipologie aggiuntive (29/03/20102);
- 9 – Percorsi Legge n. 13/89 (29/03/20102);
- 10 – Relazione illustrativa (29/03/20102);
- 11 – Norme Tecniche per l'attuazione del Piano (07/08/2012);
- 12 – Relazione Geologica (29/03/20102);
- 13 - Verifica titoli di proprietà all'interno del comparto (01/08/2012).

Come poi illustrato nei paragrafi a seguire, la presente variante risulta conforme agli strumenti urbanistici generali e, pertanto, secondo le indicazioni fornite dalla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1281 del 12/09/2011 in merito alle disposizioni applicative introdotte dalla Legge n. 106/2011, viene sottoposta all'esame della Giunta Comunale per l'approvazione.

Solo dopo aver verificato che sussistono le condizioni previste dall'art. 6 delle NTA del previgente PRG per la presentazione della variante (75% della proprietà) gli elaborati costituenti la variante sono stati depositati presso il Servizio Urbanistica dal giorno 09/08/2012 al giorno 07/09/2012. In questo periodo e nei trenta giorni successivi non è pervenuta alcuna osservazione. Del deposito è stata data notizia, mediante avviso all'Albo Pretorio (registro n. 850) e sul sito istituzionale del Comune che, ai sensi dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009 n. 69, "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", tiene luogo alla pubblicazione su di un quotidiano a diffusione locale.

L'approvazione degli elaborati costituenti parte integrante della richiesta di variante (sopra elencati), comporta l'integrazione e la sostituzione degli omonimi elaborati del Piano approvato, nonché la sottoscrizione di un atto integrativo e di modifica della Convenzione vigente.

La presente variante è stata oggetto, ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, di verifica geologica in merito agli aspetti di sicurezza sismica, da Parte della Provincia di Bologna – Settore Pianificazione Territoriale e Trasporti, ottenendo i seguenti esiti trasmessi con comunicazione pervenuta in data 29/01/2013, prot. n. 4032: *"parere favorevole allo strumento in oggetto, condizionandolo al rispetto, nelle successive fasi di progettazione, delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica"* puntualmente elencate nel parere stesso.

Relativamente alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), prevista dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008 n. 4, si ritiene che la presente variante rientri tra i casi in cui non è necessario effettuare tale verifica, così come si è provveduto a comunicare alla Provincia di Bologna, in qualità di autorità competente in materia, con prot. 44807 del 17/10/2012. Infatti, ai sensi

del comma 5, art. 5 della Legge Regionale 20/2000, sono esentate dalla valutazione ambientale le varianti agli strumenti urbanistici attuativi che non incidono in modo significativo sulla perimetrazione degli ambiti di intervento, da intendersi come tale il perimetro del comparto.

Contestualmente allo svolgimento dell'istruttoria e successivamente al periodo per la presentazione di osservazioni, è pervenuta presso il Comune una comunicazione da parte di cittadini residenti con la quale gli stessi si opponevano alla variante (rif. prot. 1523 del 12/01/2013). Tale comunicazione non aveva le caratteristiche di una "petizione" ai sensi dell'art. 74 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, così come loro comunicato con nostra lettera prot. 6971 del 14/02/2013; tuttavia, l'Amministrazione ha ritenuto di sospendere l'approvazione della variante e valutare più attentamente, anche attraverso dei confronti diretti con gli interessati, l'opportunità di procedere.

Dopo attenta riflessione, l'assessorato di competenza ha ritenuto di procedere con l'iter approvativo della Variante, così come proposta senza proporre modifiche.

Il Servizio ha a questo punto, tuttavia, ritenuto opportuno pubblicare nuovamente la variante, visto il tempo trascorso dalla prima pubblicazione. La seconda pubblicazione è avvenuta per sessanta giorni consecutivi dal 01/06/2015 al 30/07/2015, durante i quali non sono pervenute osservazioni. Del deposito è stata data notizia, mediante avviso all'Albo Pretorio (registro n. 885) e sul sito istituzionale del Comune, ai sensi dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009 n. 69.

### **Elementi di variante**

La variante in esame si propone di inserire un nuovo lotto edificabile e di ampliarne uno già esistente utilizzando parte dell'edificabilità assegnata al lotto n. 18 e, in parte minore, ad altri lotti. Il tutto, a parità di Superficie Complessiva (SC) che, quindi, non viene modificata.

Le migrazioni di SC brevemente indicate fanno sì che nel lotto n. 18 venga previsto l'insediamento di una tipologia quadri-familiare in sostituzione della palazzina precedentemente indicata e che nel lotto di nuovo inserimento (lotto n. 22) venga previsto l'insediamento di una tipologia monofamiliare. Conseguentemente a ciò, vista la modalità di individuazione delle tipologie edilizie all'interno del piano (tipologie prescrittive e vincolanti), si rende necessaria l'introduzione di due nuove tipologie edilizie.

La variante incide sugli standard, in particolare sul verde pubblico, in quanto l'introduzione del nuovo lotto e l'allargamento di quello esistente avvengono a discapito di parte della superficie territoriale destinata a parco pubblico, presente nel comparto. Infine con la variante si propone di destinare a verde pubblico una nuova area, che nel Piano Particolareggiato originario non era classificata come tale: si tratta della striscia di verde posta su entrambi i lati dello scolo situato ad Ovest del comparto.

La seguente tabella mostra il soddisfacimento degli standard e le variazioni rispetto al Piano approvato.

	Standard minimo da soddisfare	Piano approvato	Variante
Verde pubblico	27.566 mq	29.905 mq (*)	30.428 mq (**)

(\*) Nel Piano approvato erano riconosciuti come standard di verde pubblico solo 29.905 mq in quanto non era stata computata la striscia di verde adiacente sia lo scolo Muccinello, sia l'altro scolo posto ad Ovest, verso via Cento. Secondo il precedente PRG tali aree erano classificate "verde di protezione ambientale" che, ai sensi dell'art. 4, punti 12 e 30, potevano essere sia di proprietà privata che pubblica e, nel secondo caso, potevano anche rientrare negli standard di urbanizzazione secondaria (aree S2). Nel Piano Particolareggiato approvato le aree verdi in questione non rientravano tra le aree da cedere al Comune e pertanto se ne desume che dovessero rimanere di proprietà privata, e quindi non quantificabili nello standard di verde pubblico.



(\*\*) Rispetto a quanto sopra esposto, con la presente variante si propone di cedere al Comune anche la striscia di verde posta adiacente lo scolo sito sul lato Ovest del parco pubblico. Così facendo lo standard di verde pubblico, pur se privato della superficie da destinarsi a lotto edificabile, risulta incrementata rispetto al Piano approvato.

Le modifiche apportate alle tipologie edilizie rendono necessario un aggiornamento delle norme tecniche di attuazione del Piano. Tale aggiornamento non risulta sostanziale, ma semplicemente comporta l'inserimento degli opportuni riferimenti al Piano modificato.

A seguito della "sospensione" dell'iter di approvazione della presente variante si è verificata la scadenza dei termini per la realizzazione dell'edilizia convenzionata prevista dall'art. 4 della Convenzione urbanistica legata al comparto. Tali termini, previsti in 5 anni dalla firma della Convenzione, sono scaduti il 14/05/2014 senza che gli appartamenti destinati alla locazione venissero effettivamente ceduti in locazione.

Il mancato adempimento di tali obblighi nei tempi previsti è stato motivato dall'attuatore attraverso una comunicazione pervenuta in data 20/11/2015, prot. 46377 dove si dava atto del fatto che l'immobile destinato al soddisfacimento di tale impegno fosse stato oggetto di furti e vandalismi che la proprietà ha terminato di riparare solo recentemente.

La proprietà ha tuttavia manifestato l'intenzione di adempiere all'impegno nei prossimi due anni offrendo anche una garanzia (che nella convenzione iniziale non era stata prevista) fidejussoria parametrata sui costi già usati in passato per la monetizzazione di tale obbligo.

Preso atto che essendo già scaduto il termine, la concessione di due anni di ulteriore tempo appare eccessiva e si propone di ridurla ad anni 1.

In caso di positivo accoglimento della proposta, si ritiene opportuno precisarlo nel nuovo schema di convenzione allegato alla presente variante, determinando che l'impegno dovrà essere soddisfatto nel termine di anni 1 e garantito da fideiussione.

Ciò comporta la revisione degli impegni convenzionali assunti. Tali modifiche sono meglio descritte nel paragrafo successivo.

### **3. PARERI**

#### **Pareri degli Enti gestori delle reti**

Poiché la variante in esame comporta modifiche non sostanziali alle reti di urbanizzazione, non si è reso necessario reperire nuovi pareri da parte degli enti gestori in questa fase, ma tali pareri dovranno essere ottenuti in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

#### **Parere AUSL**

Poiché la variante in esame non comporta modificazioni che abbiano rilievo sugli aspetti di salubrità dell'ambiente urbano, non è stata richiesta l'espressione di nuovo parere da parte dell'AUSL.

#### **Parere del Servizio Urbanizzazioni e illuminazione pubblica**

La presente variante non è stata sottoposta all'esame dell'Area Lavori Pubblici e Manutenzioni in quanto le reti e le urbanizzazioni primarie non vengono modificate in maniera sostanziale.

Si è, tuttavia, avuto un confronto con il Servizio Impianti Elettrici in merito alle modifiche apportate e sono emerse alcune considerazioni che di seguito si riportano, quali prescrizioni da recepire in sede di progetto esecutivo (variante al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione).

Per quanto riguarda il progetto della rete di illuminazione pubblica, descritto nell'elaborato 7.3 si prescrive che:

- le nuove canalizzazioni, indicate con il colore rosso, devono essere poste sotto i percorsi pedonali/ciclabili; solo quelle che collegano i punti luce posti nell'area verde possono derogare a quanto sopra;
- il punto luce che viene eliminato, indicato con il colore giallo, deve essere ricollocato a ridosso del percorso pedonale posto tra i lotti 19 e 22, all'estremità rivolta verso l'area verde; il nuovo plinto di fondazione dovrà essere eseguito esclusivamente in opera secondo la scheda tecnica allegata;
- in generale, non sono ammessi punti luce o canalizzazioni in area privata;

E' inoltre emerso che risultano essere in sospeso alcune opere di sistemazione dei quadri elettrici posti a fianco della cabina elettrica. Tali opere sono ritenute necessarie ed urgenti, pertanto si prescrive di subordinare alla realizzazione delle stesse, il rilascio del titolo abilitativo funzionale alla realizzazione delle opere contenute in questa variante.

### **Parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio**

In data 23/05/2012 la Commissione ha espresso parere favorevole alla presente variante.

### **Parere Servizio Urbanistica**

Si ritiene che la variante proposta sia ammissibile, oltre che sul piano normativo anche su quello urbanistico. Infatti si configura una maggiore e più congrua distribuzione dell'edificabilità complessiva, riducendo quella di alcuni lotti, in particolare il lotto 18, che ne avrebbe comportato la necessità di una edificazione intensiva in una zona di comparto (quella più a nord, a ridosso della campagna, delle aree pubbliche e di edifici a "bassa densità") che appare invece vocata ad ospitare edificazioni più estensive.

La scelta di inserire un lotto edificabile a discapito di parte dell'area a verde pubblico già realizzata non va a peggiorare lo stato attuale dell'urbanizzazione in quanto l'intervento si colloca a margine del parco, senza precluderne quindi l'integrità e la compattezza, ovvero senza generare ritagli interclusi e scollegati dal contesto. Il Parco pubblico continua a mantenere inalterata la sua organicità, la sua struttura generale e quindi la sua fruizione, garantendo quindi una buona qualità in termini urbanistici.

### **Modifiche alla convenzione**

La variante in esame comporta una modifica alla Convenzione in quanto si interviene sulla quantità delle aree a destinazione pubblica e si modificano gli impegni relativi alla locazione convenzionata. Essendo il comparto quasi compiuto, si è scelto di adottare un atto integrativo/modificativo affinché, così facendo, non vengano meno le premesse (inquadramento normativo e catastale) sulla base delle quali è stato originariamente approvato il Piano.

La convenzione viene in parte aggiornata ed in parte modificata. L'aggiornamento concerne l'inquadramento urbanistico dell'area e gli elaborati costitutivi del Piano. Le modifiche si concentrano sugli articoli 4, 5 e 6, essendo questi che nello specifico si occupano della locazione convenzionata e della quantificazione e cessione delle opere a destinazione pubblica.

Con specifico riferimento alla locazione convenzionata, viene stabilito un tempo massimo di 1 anno per affittare tutti gli appartamenti previsti. A garanzia di tale obbligo deve essere prestata una garanzia fideiussoria commisurata sull'importo dovuto per la monetizzazione di pari superficie; tale

garanzia potrà essere escussa anche parzialmente qualora l'obbligo venga assolto solo per alcuni appartamenti.

Altre modifiche che si intendono apportare riguardano l'art. 6, comma 8, laddove si indicava il termine per il completamento dell'intervento in anni 10 dalla data di sottoscrizione (14/5/2009). Tale termine deve ritenersi mantenuto e quindi la data entro la quale l'attuazione del comparto deve essere ultimata rimane fissata nel 14/5/2019. Tale data va riportata nella nuova versione della convenzione.

Si da atto che le opere di urbanizzazione previste nelle versioni precedenti del Piano e assoggettate alle convenzioni precedenti, sono già state realizzate e collaudate come richiamato in premessa. Pertanto non è più necessario mantenere il termine di 5 anni indicato nel testo precedente in quanto già rispettato.

Per quanto riguarda invece la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente variante, si ritiene che il termine non possa essere superiore ad anni due dalla data di sottoscrizione del nuovo atto convenzionale e comunque non oltre la data del 14/5/2019 di cui sopra.

San Giovanni in Persiceto, \_\_\_\_\_

il Responsabile del Servizio Urbanistica  
Ing. Valerio Bonfiglioli

I tecnici istruttori  
Arch. Elena Lazzari  
Arch. Silvia Manelli

**SCHEMA  
ATTO DI INTEGRAZIONE E MODIFICA ALLA**

CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA TRA IL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO ED I PROPRIETARI DELL'AREA SITA IN SAN GIOVANNI IN PERSICETO, IDENTIFICATA DAL VIGENTE P.R.G. COME COMPARTO C2.2 "SASSO" – 1° STRALCIO.

Sottoscritta in data 14/05/2009, rep. 61761

*(sostituzione ed integrazione dell'ultimo capoverso di cui al "premessso")*

PREMESSO:

[omissis]

- ~~che~~ per quanto sopra descritto ed a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un nuovo schema di Convenzione, ~~si rende necessario stipulare in data 14/05/2009 si è stipulato un nuovo atto a ministero Notaio Giorgio Forni, con rep. 61761, un'altra Convenzione per l'attuazione del Comparto C2.2 "SASSO" – 1° stralcio, avente ad oggetto parte delle stesse aree, che modifichi ha modificato~~ parzialmente la precedente convenzione originaria stipulata con il citato atto autenticato dal notaio Forni in data 26 maggio 2004;

- che con atto acquisito al ns. protocollo con n. 23987 del 25/05/2010, sono state collaudate le opere pubbliche del Comparto, realizzate conformemente alla convenzione sottoscritta in data 14/05/2009, rep. 61761 e al piano particolareggiato al momento vigente;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. --- del ----- è stata approvata una Variante al Piano Particolareggiato in oggetto, con la quale viene ampliata l'area fondiaria destinata ai lotti edificabili, introducendo un nuovo lotto (lotto n°22) ed ampliando un lotto esistente (lotto n°19), senza modifica alla superficie edificabile generale SC ammessa nel subcomparto;

- che la Variante sopraccitata comporta un intervento di adeguamento delle reti di servizio, del sistema di accesso al nuovo lotto e la riduzione della superficie precedentemente destinata a Verde Pubblico, pertanto rende necessario l'aggiornamento degli accordi sanciti dalla Convenzione vigente;

- che il concessionario ad oggi non ha avuto modo di adempiere agli obblighi convenzionali riguardanti la cessione in locazione convenzionata, nei tempi fissati, ovvero entro il 14/05/2014, a seguito di furti e manomissioni subite presso gli immobili a ciò destinati, così come dichiarato con lettera trasmessa in data 20/11/2015, prot. 46377, fatti che ne hanno impedito temporaneamente la disponibilità;

*(sostituzione ed integrazione del testo di cui all'"esaminati")*

esaminati

Gli elaborati costitutivi del Piano approvato, e quelli ~~allegati alla domanda di approvazione del Piano presentata in data 03/07/2003, prot. 25478~~ allegati alla domanda di approvazione della Variante presentata in data 23/03/2012, prot. 13443, costituiti da:

ID	N°	ELABORATO	DATA	PROT.
1	Tav. 1	Planimetria Catastale - Estratto del P.R.G.- Estratto C.T.R.	30/10/2003	
2	Tav. 2	Rilievo piani - altimetrico	30/10/2003	
3	Tav. 2a	Rilievo del verde esistente	30/10/2003	
	Tav. 3	Documentazione fotografica	30/10/2003	

	Tav. 4.1	Progetto: Lotti edificabili / Destinazioni d'uso / Prescrizioni	30/10/2003	
	Tav. 4.2	Progetto: Verifica degli Standard urbanistici	30/10/2003	
	Tav. 5.1	Progetto: Planivolumetrico — Sezioni e profili — Tipologie edilizia	30/10/2003	
	Tav. 6.1	Progetto: Schema opere urbanizzazione: Rete acque bianche	30/10/2003	
	Tav. 6.1 a)	Progetto: Schema opere urbanizzazione: Rete acque nere	30/10/2003	
	Tav. 6.2	Progetto: Schema opere urbanizzazione: Rete telefonica	30/10/2003	
	Tav. 6.3	Progetto: Schema opere urbanizzazione: Rete elettrica	30/10/2003	
	Tav. 6.4	Progetto: Schema opere urbanizzazione: Rete idrica e del gas	30/10/2003	
	Tav. 6.5	Progetto: Schema opere urbanizzazione: Rete illuminazione pubblica	30/10/2003	
4	Tav. 6.6	Progetto: Schema opere urbanizzazione: Sezioni Stradali	30/10/2003	
5	Tav. 6.7	Progetto: Schema opere urbanizzazione: Particolari costruttivi	30/10/2003	
	Tav. 7	Sistemazione del Verde — Particolari pavimentazioni	30/10/2003	
	Tav. 8	Legge 09/10/1989 n. 13 — Identificazione passi carrai	30/10/2003	
6	Tav. A.1	Strada extra comparto	30/10/2003	
7	Tav. 9	Relazione illustrativa — Previsione di Spesa	30/10/2003	
	Tav. 10	Norme Tecniche di l'attuazione del P.P.	30/10/2003	
	Tav. 11	Schema di Convenzione	30/10/2003	
		Relazione Geologico — Tecnica Preliminare	30/10/2003	
8		Valutazione di Clima Acustico	25/03/2003	
9	Tav. 1	Stato di fatto	29/03/2012	13443
10	Tav. 2	Documentazione fotografica	29/03/2012	13443
11	Tav. 3	Progetto: Lotti edificabili / Destinazioni d'uso / Prescrizioni	29/03/2012	13443
12	Tav. 4	Progetto: Verifica degli Standard	01/08/2012	34503
13	Tav. 5	Progetto: Planivolumetrico	29/03/2012	13443
14	Tav. 6	Progetto: Tavole del Verde	29/03/2012	13443
15	Tav. 7.1	Schema opere urbanizzazione: Rete acque bianche	29/03/2012	13443
16	Tav. 7.2	Schema opere urbanizzazione: Rete acque nere	29/03/2012	13443
17	Tav. 7.3	Schema opere urbanizzazione: Rete illuminazione pubblica	29/03/2012	13443
18	Tav. 7.4	Schema opere urbanizzazione: Rete idrica e del gas	29/03/2012	13443
19	Tav. 7.5	Schema opere urbanizzazione: Rete elettrica	29/03/2012	13443
20	Tav. 7.6	Schema opere urbanizzazione: Rete telefonica	29/03/2012	13443
21	Tav. 8.1	Tipologie autorizzate	29/03/2012	13443
22	Tav. 8.2	Tipologie aggiuntive	29/03/2012	13443
23	Tav. 9	Percorsi legge n°13/1989	29/03/2012	13443
24	Elaborato 10	Relazione Illustrativa	29/03/2012	13443
25	Elaborato 11	Norme Tecniche per l'attuazione del P.P.I.P.	07/08/2012	35305
26	Elaborato 12	Relazione Geologica - Geotecnica	29/03/2012	13443
27		Verifica Titoli di proprietà all'interno del comparto	01/08/2012	34503

(modifica del secondo capoverso dell'art. 2)

## ART. 2 – SCOPO ED OGGETTO DELLA CONVENZIONE

[omissis]

La presente Convenzione viene stipulata a modifica della precedente Convenzione di cui all'atto autenticato dal notaio Giorgio Forni in data 26 maggio 2004 14 maggio 2009, rep. 50820/21952 61761/29089, citato in premessa, stipulata tra il Comune di San Giovanni in Persiceto e i concessionari all'epoca proprietari per l'attuazione del comparto C2.2 "Sasso" – subcomparto B, riguardante le aree oggetto del presente atto.

(sostituzione ed integrazione dal secondo capoverso alla fine dell'art. 4)

## ART. 4 – EDILIZIA CONVENZIONATA – DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

[omissis]

In relazione a quanto precede si conviene:

- che i canoni di riferimento debbono essere quelli che saranno approvati dalle associazioni di categoria sulla base della Legge 431/1998 relativa ai "contratti brevi";
- che la durata della locazione convenzionata dovrà essere di 10 (dieci) anni con decorrenza

- massima 5 (cinque) anni di 1 (uno) anno dalla data della firma della presente convenzione;
- che la superficie residenziale minima da cedere in locazione convenzionata è pari a 338 mq di SC (superficie complessiva);
- che la superficie residenziale ceduta in locazione convenzionata dovrà essere il 10% della SC realizzabile nel Comparto pari a 676 mq;
- che la superficie residenziale ceduta in locazione convenzionata potrà essere localizzata anche in zone esterne al Comparto e comunque di gradimento dell'Amministrazione Comunale e dovranno essere reperite entro anni 2 (due) dalla stipula della presente. Tale gradimento dovrà essere espresso in forma scritta previa richiesta formale da parte degli attuatori. Una volta ricevuto formale assenso, gli attuatori dovranno trasmettere al Comune copia del contratto di locazione;

A garanzia di quanto sopra l'attuatore si impegna a prestare idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia, in misura pari a 475,06 € al mq di SC (valore desunto dall'aggiornamento della quota riferita a gennaio 2004, indicata nella convenzione iniziale, fino a gennaio 2015 sulla base dell'indice ISTAT sul costo di costruzione) per tutta la superficie SC destinata alla locazione convenzionata e pertanto pari a € 475,06 x 338 = 160.570,28 €. La cifra indicata resta valida per tutto il 2015, successivamente andrà adeguata su base annua, tenendo conto dell'indice ISTAT sul costo di costruzione. Tale garanzia dovrà essere prestata entro la sottoscrizione della presente Convenzione che ad essa è subordinata.

Qualora non fosse rispettato il tempo massimo sopraindicato di 1 anno e/o qualora entro questo tempo gli immobili destinati all'affitto convenzionato siano stati locati solo parzialmente, il Comune potrà escutere la quota parte di garanzia, corrispondente alla SC non assoggettata ad affitto convenzionato, senza ulteriore preavviso. Il valore unitario €/mq di escussione dovrà essere determinato con l'aggiornamento dei 475,06 €/mq sopraindicati, da effettuarsi tramite l'indice ISTAT sul costo di costruzione.

~~In alternativa a quanto sopra, per una quantità non superiore al 50% del totale (338 mq), il concessionario potrà procedere al versamento di una quota pari a € 366 al mq di SC, quale monetizzazione dell'obbligo suddetto.~~

~~Qualora il concessionario intenda avvalersi di questa opportunità sarà tenuto a corrispondere la cifra dovuta all'atto del ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui il rilascio di detto permesso di costruire avvenga successivamente al 2004, la cifra andrà adeguata su base annua, tenendo conto dell'incremento dell'indice ISTAT sul costo di costruzione. È possibile prevedere la suddivisione dell'importo in 3 rate annuali, di cui la prima deve essere corrisposta all'atto del ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria, previa prestazione di garanzia fidejussoria pari all'importo non versato (fidejussione 1/3 a scadenza 1 anno, fidejussione 1/3 scadenza due anni).~~

[omissis]

*(sostituzione integrale dell'art. 5)*

#### **ART. 5 – STANDARD URBANISTICI – CESSIONE DI AREE E SPAZI PUBBLICI**

Gli standard urbanistici di pertinenza dell'intervento di trasformazione sono quantificati ed individuati nella tavola "Tav. 4 – Progetto: Verifica degli Standard" (di cui al prot. 34503 del 01/08/2012). Gli spazi pubblici individuati devono essere ceduti al Comune a titolo gratuito, a semplice richiesta del Comune stesso.

L'art. 15 del PRG richiede, per il comparto in oggetto, le seguenti quantità di standard:

- 957 mq di parcheggi pubblici;
- 27.566 mq di verde pubblico;
- 1.276 mq di attrezzature comuni.

La quantità di parcheggi pubblici, da realizzarsi in base agli usi, in aggiunta a quanto richiesto dall'art. 15 e così come prescritto dal PRG, è pari a 676,2 mq, così determinati:

- uso R = 0,1 mq/mq di SC x 6.762 = 676,2 mq.

Allo stato attuale le Attrezzature di interesse comune sono già state acquisite dal Comune di San

Giovanni in Persiceto, con atto del notaio Forni Giorgio, sottoscritto dalle parti in data 16/12/3020, rep. 64117, racc. 30795 e registrato a Bologna in data 10/01/2011, al n. 313.

La quota parte degli standard eccedenti rispetto a quanto prescritto all'art. 15 del PRG e a quanto calcolato in base agli usi, sarà acquisita dal Comune di San Giovanni in Persiceto a titolo gratuito.

*(modifica del primo capoverso del comma 8 dell'art. 6 ed introduzione del comma 8bis)*

## **ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

[omissis]

*8. Termini di inizio e ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione.*

Il termine previsto per l'attuazione integrale del Piano viene concordemente fissato nel 14/05/2019 in 10 anni decorrenti dalla data di stipulazione della presente convenzione, mentre per la realizzazione delle opere di urbanizzazione il termine fissato per il loro completamento è di anni 5 (cinque). Qualora le opere di urbanizzazione vengano eseguite per stralci funzionali, il termine per il completamento di quest'ultimo stralcio viene comunque fissato in anni 5 (cinque).

[omissis]

[omissis]

*8bis. Termini di inizio e di ultimazione delle opere previste dalla Variante 1/2012 e relative garanzie*

Il termine previsto per l'attuazione delle nuove opere di urbanizzazione previste dalla Variante 1/2012 viene concordemente fissato in 2 anni decorrenti dalla data di stipulazione del presente atto modificativo/integrativo alla convenzione sottoscritta in data 14/05/2009, rep. 61761 (comunque non oltre il 14/05/2019).

Questo termine costituisce termine essenziale nell'interesse del Comune, salvo la possibilità per quest'ultimo di concedere una proroga, mediante atto del dirigente competente, qualora, nel proprio discrezionale apprezzamento, ritenga sussistenti specifiche circostanze di fatto che abbiano impedito il rispetto dei termini come sopra pattuiti.

A garanzia dell'esatta e completa realizzazione delle opere richieste al presente comma, l'attuatore si impegna a prestare idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia, pari all'importo determinato dal quadro economico ad esse relativo, che sarà allegato al titolo abilitativo. Tale garanzia dovrà essere prestata prima del rilascio titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle opere stesse. Tale fidejussione dovrà essere adeguata a cadenza biennale in relazione all'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati. La fidejussione potrà essere proporzionalmente ridotta, su istanza del concessionario, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori. La garanzia fidejussoria non potrà - in ogni caso - ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale. Essa cesserà di avere efficacia a seguito dell'avvenuto formale collaudo delle opere da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale.

La cessione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria già prevista al comma 6 del presente articolo, dovrà avvenire secondo le modalità stabilite dal medesimo comma, esclusivamente a seguito del positivo collaudo delle nuove opere di urbanizzazione, così come modificate e/o integrate da quelle previste dalla Variante 1/2012 cui al presente articolo.

[omissis]

### **Legenda:**

Testo aggiunto

Testo tolto

*(indicazione delle modifiche)*



COMUNE DI  
SAN GIOVANNI IN PERSICETO

**DELIBERA GIUNTA COMUNALE  
N. 175 del 24/12/2015**

OGGETTO:

**APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO C2.2 "SASSO – SUB.A".**

Letto, approvato e sottoscritto.

**FIRMATO  
IL SINDACO  
MAZZUCA RENATO**

**FIRMATO  
IL VICESEGRETARIO GENERALE  
DOTT. BELLETTI ANDREA**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

