



COMUNE DI VOGHIERA
Provincia di Ferrara

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 99 DEL 10/11/2023

OGGETTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – ZONA “B-SOTTOZONA B2” A GUALDO DI VOGHIERA IN VIA MASSARENTI – RINNOVO CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE

L'anno **duemilaventitré** addì **dieci** del mese di **novembre** alle ore **13:00** in Videoconferenza.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
SINDACO	LUPINI PAOLO	Si	
VICE SINDACO	MASINA ISABELLA	Si	
ASSESSORE	GANZAROLI EMANUELE	Si	
ASSESSORE	BANDIERA DANTE	Si	
ASSESSORE	CAVICCHI CHIARA	Si	

Totale Presenti: **5**

Totale Assenti: **0**

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE Dott. PIETRO VERONESE il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il SINDACO PAOLO LUPINI, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, invitando i convocati a deliberare sull'argomento sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Voghiera è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) di cui alla L.R. 47/1978, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2758 del 07-08-1988 (Co.RE.CO n. 5231/4052 del 08-07-1988), e ultima variante approvata con delibera della Giunta Provinciale n. 370 del 06-09-2005 prot. gen. 85007;
- relativamente alla pianificazione urbanistica di cui alla L.R. 20/2000, il Comune di Voghiera ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n. 40 in data 22-06-2011;

Preso atto che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 07/11/2007, convalidata con deliberazione consiliare n. 82 del 20/12/2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata di un comparto nella frazione di Gualdo (via Massarenti) in zona classificata dal vigente PRG in zona B, sottozona B2 (Zone residenziali di completamento da attuarsi attraverso l'approvazione di piano particolareggiato) e classificata ai sensi della L.R. 20/2000 nel vigente PSC in AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) compresi nel perimetro del territorio urbanizzato;
- in data 01/12/2008 è stata stipulata la relativa Convenzione Urbanistica tra il Comune di Voghiera e la Società GD IMMOBILIARE SRL, atto Notaio Bertusi Nanni Patrizia del 01/12/02008 rep. n. 30037, registrato a Ferrara il 10/12/2008 al n.10929 ed ivi trascritto il 11/12/2008 al part. n.16546;
- nella suddetta convenzione urbanistica, veniva indicato il termine di 5 anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione;
- il Permesso di Costruire n. 21/2009 Prot. n. 7955 relativo alle opere di urbanizzazione è stato rilasciato in data 01/10/2009;
- pertanto il termine è scaduto alla data del 01/10/2014, essendo trascorsi 5 anni dalla stipula della summenzionata convenzione urbanistica.

Preso altresì atto che:

- in data 22/11/2017 la "SOCIETA' AGRICOLA GIDI S.S.", ha presentato l'istanza di rinnovo del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per nuovi insediamenti residenziali in aerea ubicata a Gualdo, in prossimità di Via Massarenti sull'area censita catastalmente al foglio 5 mapp. 695, 696, 697; acquisita al prot. n. 8770;
- delle motivazioni addotte dalla "SOCIETA' AGRICOLA GIDI S.S." a giustificazione della mancata ultimazione dei lavori in tempi utili, che fanno capo al periodo di difficoltà in cui ha versato il mercato immobiliare ed a cause contingenti non dovute alla volontà dei proprietari, che sono così stati costretti ad operare in diverse direzioni.

Richiamata la sentenza del Consiglio di Stato n. 3969 del 06.04.2012, la quale costituisce orientamento giurisprudenziale significativo e chiarificatore per la fattispecie in trattazione, che conferma la perdita di efficacia di un piano urbanistico decorso il termine di 10 anni dalla stipula dell'afferente convenzione, oltre a sancire l'impossibilità di una proroga tacita del termine di efficacia in conseguenza del rilascio di un titolo abilitativo da parte del Comune (ad esempio il rinnovo del permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione), poiché costituisce avviso pacifico in giurisprudenza che in materia urbanistico-edilizia, l'amministrazione può correttamente manifestare la propria volontà soltanto mediante atti aventi la forma scritta e cioè con una nuova convenzione, sempre che coerente con le previsioni urbanistiche del territorio comunale, o con un riesame di quella scaduta;

Richiamati inoltre:

- gli articoli 3 e 4 della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 disciplinanti rispettivamente l'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso e l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;

- l'Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 24 del 2017, in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n. 24 del 2017, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021;

Considerato in sintesi:

- che la richiamata DGR è esplicativa dei contenuti della L.R. n. 24 del 2017 e principalmente in virtù della proroga intervenuta a causa della pandemia da Covid, sono stati aggiornati i termini di legge del periodo transitorio;
- per quanto riguarda gli strumenti urbanistici attuativi il cui iter amministrativo sia stato avviato prima della data di entrata in vigore della L.R. n. 24 del 2017, l'approvazione e la stipula della relativa convenzione urbanistica devono avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della suddetta legge;
- dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1 lett. c) della L.R. n. 24 del 2017 *“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, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi ai sensi del comma 5, ultimo periodo”*;

Preso atto che:

- in data 12/12/2017 è stata inviata richiesta di integrazioni con prot. n. 9329;
- in data 17/09/2017 sono state presentate le integrazioni richieste con prot. n. 6800;

Vista la documentazione a corredo dell'istanza di rinnovo del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, a firma dell'Architetto Alberighi Giovanni, conservata agli atti dell'Ufficio Tecnico, costituita da:

- Computo metrico estimativo;
- Pareri enti (Hera, TIM, ENEL, Consorzio di Bonifica, Ziretegas)
- Computo metrico estimativo;
- Tav 1 Inquadramento
- Tav 2 Progetto;
- Tav 3 Fognatura;
- Tav 4 Rete Enel;
- Tav 5 Rete Telecom;
- Tav 6 Rete gas;
- Tav 7 Rete acqua;
- Tav E1 Planimetria (progetto pubblica illuminazione);
- Tav E2 Schemi unifilari QE (progetto pubblica illuminazione);
- Tav E3 Relazione e calcoli illuminotecnici (progetto pubblica illuminazione);
- Bozza della convenzione urbanistica.

Richiamati inoltre gli elaborati approvati del Piano approvato con la citata delibera del Consiglio Comunale di Voghiera n. 69 del 07/11/2017 agli atti dell'Ufficio Tecnico e di seguito elencati:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Normativa tecnica di attuazione;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Convenzione tipo;
- Computo Metrico Estimativo;
- Relazione di acustica ambientale – valutazione di clima acustico;
- Valutazione di compatibilità delle previsioni con la riduzione del rischio sismico e con le esigenze della protezione civile;

- Estratto di mappa catastale;
- Estratto di P.R.G.;
- Documentazione fotografica;
- Tav. n. 1 Inquadramento territoriale generale – rilievo planimetrico e altimetrico;
- Tav. n. 2 Progetto – Zonizzazione – Profili e Sezioni – Dati Urbanistici e di Progetto;
- Tav. n. 3 Fognatura;
- Tav. n. 4 Rete ENEL;
- Tav. n. 5 Rete TELECOM;
- Tav. n. 6 Rete GAS METANO;
- Tav. n. 7 Rete ACQUA;
- Tav. n. 8 Rete PUBBLICA ILLUMINAZIONE;

Visto il parere favorevole di conformità urbanistico-edilizia del Settore Urbanistica, Territorio, Patrimonio e Ambiente del Comune di Voghiera del Comune di Voghiera, in data 08/11/2023.

Verificata la conformità del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in argomento agli strumenti urbanistici PRG e PSC vigenti del Comune di Voghiera.

Visto ed esaminato l'allegato schema di convenzione urbanistica, regolante i rapporti che intercorrono tra il Comune di Voghiera ed il soggetto attuatore.

Ritenuto pertanto di rinnovare il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in argomento con la sola approvazione dello schema di convenzione, in considerazione delle immutate disposizioni urbanistiche attinenti alla zona "B - sottozona B2", e del fatto che, a fronte dell'istanza di rinnovo, è stata effettuata una nuova valutazione degli interessi sottostanti e compiuta la relativa istruttoria, con rinnovato esercizio del potere discrezionale proprio dell'amministrazione che si esplica nel presente provvedimento avente autonomia propria rispetto alla convenzione urbanistica ormai scaduta.

Ritenuto di stabilire la validità della convenzione in 5 anni dalla stipula della stessa, stante l'indispensabilità di prevedere nella convenzione medesima termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero comparto, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e attuazione degli interventi.

Ritenuto inoltre di adottare per il presente procedimento le misure di semplificazione dell'azione amministrativa che nel caso specifico si esplicano nella possibilità di attribuire al presente atto deliberativo anche il valore di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi del comma 15 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, atteso che i pareri, le autorizzazioni e i nullaosta da parte degli enti competenti, sono già stati acquisiti;

Visti:

- la L.R. 20/2000, come modificata dalla L.R. 6/09;
- la L.R. 15/2013;
- la L.R. 37/2002;
- il D.Lgs 163/2006;
- la L. 214/2011;
- il D.Lgs 152/2008;
- il PSC del Comune di Voghiera;
- la sentenza del Consiglio di Stato n. 3969 del 06.04.2012.

Preso atto che l'art.5 comma 13 lettera b) del DL 70 del 13/05/2011, convertito con legge 106 del 12/07/2011, prevede l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi conformi allo strumento urbanistico da parte della Giunta Comunale anziché del Consiglio Comunale.

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Con votazione unanime

DELIBERA

1. Di considerare le premesse, che si intendono integralmente riportate, quale parte integrante e sostanziale al presente dispositivo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 L 241/90.
2. Di approvare secondo il disposto della sentenza del Consiglio di Stato n. 3969 del 06.04.2012, la quale costituisce orientamento giurisprudenziale significativo e chiarificatore per la fattispecie in trattazione, il rinnovo del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti residenziali ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla zona "B - sottozona B2", presentato dalla "SOCIETA' AGRICOLA GIDI S.S.", costituito dagli elaborati elencati in premessa, che pur non essendo allegati materialmente al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
3. Di dare atto che il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in argomento è altresì costituito dagli elaborati approvati con la richiamata delibera del Consiglio Comunale di Voghiera n. 69 del 07/11/2017, posti agli atti dell'Ufficio Tecnico.
4. Di approvare, per tutto quanto esposto in premessa, lo schema di convenzione allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, atto a disciplinare i rapporti che intercorrono tra il Comune di Voghiera ed il soggetto attuatore in merito alle procedure di attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in argomento, dando atto che alla stipula della stessa interverrà in rappresentanza del Comune il Responsabile del Settore Urbanistica, Territorio, Patrimonio e Ambiente del Comune di Voghiera e di dare atto che nel suddetto schema potranno essere apportate, in sede di sottoscrizione tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni non sostanziali, che si rendessero necessarie e/o utili a meglio definire gli atti in oggetto, con facoltà di provvedere pertanto in via esemplificativa, alla correzione di eventuali errori materiali, ad includere clausole d'uso o di rito, ecc.
5. Di dare atto che la stipula della Convenzione Urbanistica determinerà l'efficacia del rinnovo del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, la cui validità è fissata in **5 anni dalla stipula** della stessa, stante l'indispensabilità di prevedere nella convenzione medesima termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero comparto, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi.
6. Di recepire tutte le prescrizioni espresse dagli Enti competenti richiamati nel parere di conformità urbanistica in data 08/11/2023, oltre alle prescrizioni ivi contenute che si riportano di seguito:
 - durata della convenzione sia fissata in 5 anni dalla stipula della medesima;
 - presentazione di una tavola progettuale riportante l'intera segnaletica orizzontale e verticale del comparto di progetto, da assoggettare a specifico successivo atto autorizzativo;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune come tra l'altro stabilito dall'art 12 della richiamata convenzione di piano particolareggiato;
 - adempiere a tutte le prescrizioni di cui ai pareri resi dagli enti all'atto dell'approvazione del piano originario e già richiamati.
7. Di attribuire al presente atto deliberativo il valore di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi del comma 15 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, atteso che i pareri, le autorizzazioni e i nullaosta da parte degli enti competenti, sono già stati acquisiti;
8. Di disporre affinché si provveda a far eseguire i sottoelencati adempimenti consequenziali ai sensi dell'art. 35

della L.R. 20/2000:

- deposito agli atti presso il Settore Urbanistica, Territorio, Patrimonio e Ambiente del Comune di Voghiera di copia integrale del rinnovo del piano approvato per la libera consultazione;
- pubblicazione integrale del piano sul sito istituzionale del Comune di Voghiera alla sezione dedicata ai sensi dell'art.39 del D.Lgs 33/2013;
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna e su un quotidiano a diffusione locale;
- pubblicità dell'avvenuta approvazione sul sito istituzionale del Comune.

Indi, con separata ed unanime votazione

DELIBERA INOLTRE

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi art. 134 - comma 4° del d.lgs. 267/2000, stante la necessità dettata dalle norme disciplinanti il regime transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della L.R. n. 24 del 2017, di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO PAOLO LUPINI	IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. PIETRO VERONESE
----------------------------	---

La presente deliberazione, alla data della sottoscrizione, viene pubblicata all'albo pretorio on line del Comune di Voghiera www.comune.voghiera.fe.it per rimanervi 15 (quindici) giorni consecutivi ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 124 – comma 1 – e diverrà esecutiva decorsi 10 (dieci) giorni dalla stessa.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii. e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Voghiera ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.