COMUNE DI MODENA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO n.

MODIFICHE AL REGOLAMENTO CONTENENTE I CRITERI E LE MODALITÀ APPLICATIVE DELL'ARTICOLO 14.1 DEL RUE, APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 16/06/2008 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso

che con la variante al POC e al RUE, approvata con propria deliberazione n. 16 del 25/2/2008, esecutiva ai sensi di legge, è stato introdotto il nuovo art. 14.1 denominato "Assegnazione/trasferimento di potenzialità edificatoria o modifiche di destinazione d'uso. Accordi ai sensi dell'art.18 L.R. 24 marzo 2000 N.20";

che per l'attuazione del predetto articolo si è successivamente provveduto all'emanazione del "Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative dell'art. 14.1 del Testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE", approvato con propria deliberazione n. 38 del 12/6/2008, col quale sono state disciplinate, tra l'altro, le modalità operative e le procedure da seguire per verificare le proposte dei privati di attribuzione alle loro proprietà della maggior potenzialità edificatoria o delle più vantaggiose destinazioni d'uso edilizie rispetto alle vigenti previsioni di Piano Regolatore Generale;

che, come prevede lo stesso regolamento, con deliberazione della Giunta comunale n. 685 del 30/11/2010, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato l'aggiornamento dei valori medi degli immobili per destinazione d'uso, determinato dal Collegio Peritale del Servizio Patrimonio del Comune di Modena in collaborazione con il Settore Pianificazione Territoriale, Trasporti e Mobilità;

che ulteriori aggiornamenti dei valori, in relazione alle condizioni di mercato, sono stati approvati con le delibere di Giunta comunale n. 15 del 24/01/2012 e n. 463 del 15/10/2013;

che con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 77 del 06/12/2010 e n. 86 del 12/12/2013 sono state apportate modifiche ed aggiornamenti al Regolamento citato, e che in particolare la delibera n. 86/2013 ha introdotto norme transitorie finalizzate ad agevolare la corresponsione delle monetizzazioni già dovute, mediante possibili ricalcoli sulla base dei nuovi valori approvati nonché la possibilità di rateizzazione delle stesse, prendendo così espressamente atto degli effetti della crisi del mercato immobiliare;

che recenti disposizioni (statali e regionali) sono intervenute nel complesso quadro normativo di riferimento in materia edilizia con il duplice obiettivo, da un lato di apportare semplificazioni al sistema procedurale amministrativo e, dall'altro, di incentivare gli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente;

che, in particolare, con la Legge 11 novembre 2014 n. 164 “Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive” è stato convertito il decreto legge n. 133 del 2014;

che gli articoli 17 e 25 del decreto legge sopraccitato hanno introdotto numerose modifiche al D.P.R. 380/2001 “Testo unico in materia edilizia” e alla Legge n.241/1990 “Nuove norme sul procedimento amministrativo”;

che in recepimento delle sopracitate intervenute modifiche legislative, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 18/12/2014 è stato introdotto nel Regolamento l'art.5.bis “Modalità di calcolo e di corresponsione della compensazione economica a interventi di deroga ai sensi del documento di indirizzo Sblocca Modena”;

Dato atto:

che dall’introduzione del Regolamento di cui alle premesse sono stati sottoscritti numerosi Accordi, alcuni dei quali non hanno ad oggi avuto attuazione per il perdurare della crisi economica che ha determinato rilevanti effetti negativi in particolare per settore edilizio;

che, in particolare, in molti casi l’Amministrazione Comunale nel rispetto degli impegni assunti in luogo dei suddetti accordi ha proceduto alla variazione degli strumenti urbanistici vigenti, riscontrando crescenti difficoltà da pare dei soggetti privati ad onorare gli impegni relativi alla corresponsione dei contributi sanciti dagli Accordi stessi, quantificati in base ai parametri allora vigenti, dunque con valori di riferimento riferiti a periodi pre-crisi che rendono oggi difficilmente attuabile iniziativa imprenditoriale;

che in un caso sono sopraggiunti vincoli della Soprintendenza per i Beni Artistici ed Architettonici che hanno fortemente condizionato l’attuazione dell’intervento, sia sotto l’aspetto delle tempistiche sia sotto le effettive volumetrie realizzabili rispetto a quanto previsto nell’Accordo sottoscritto;

Valutato:

che alla luce del sopradescritto mutato quadro normativo alcuni dei suddetti interventi potrebbero procedere con l’istituto del permesso di costruire in deroga senza necessariamente ricorrere alle modalità disciplinate dal regolamento in oggetto;

che, inoltre, sono pervenute agli uffici alcune istanze da parte dei soggetti privati circa la necessità di ridefinire il contenuto economico-finanziario degli Accordi stessi che consentirebbero di dare attuazione alle previsioni urbanistiche condivise dall’Amministrazione Comunale;

che per tali situazioni, si dovrebbe procedere, in base al regolamento vigente, al ripristino della previsione urbanistica ante-accordo, riattivando in seguito la medesima procedura ai sensi dell’art. 14.1, dunque riapprovando un nuovo accordo che lascerebbe inalterati i contenuti urbanistici già asseriti nel piano a fronte di un contributo inferiore in quanto calcolato sulla base dei parametri attuali;

che tale procedura avrebbe l’effetto, a valle di un percorso temporalmente quantificabile in non meno di 18-24 mesi, di riprodurre la situazione urbanistica oggi vigente, subordinata alla corresponsione di un nuovo contributo;

che per evidenti esigenze di semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa è preferibile valutare procedure più snelle ed efficaci, finalizzate a consentire, ove possibile, l'attuazione degli interventi previsti e la corresponsione di contributi sostenibili rispetto ai mutati scenari del mercato immobiliare;

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di modificare il *"Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative dell'articolo 14.1 del RUE"* come da testo allegato facente parte integrante della presente delibera, evidenziando che le modifiche sono intervenute nei seguenti articoli e commi:

- Art. 3 comma 8: *meglio specificati i termini*
- Art. 4 comma 1 lettere i e j: *eliminate*
- Art. 5 comma 3: *meglio specificati i termini*
- Art. 5 comma 4: *meglio specificati i termini*
- Art. 5 comma 5: *meglio specificati i termini*
- Art. 5 comma 7: *sostituito*
- Art. 5 comma 8, 9 e 10: *aggiunti*

Su proposta della Giunta Comunale;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la delega prot gen. 153309 del 28/11/2014 del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e Trasformazioni edilizie, ing. Maria Sergio al Dirigente Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, ing. Marcello Capucci;

Visto il parere favorevole del sopra citato Dirigente ing. Marcello Capucci, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Acquisito il visto di congruità espresso dal Dirigente del Settore Pianificazione territoriale e trasformazioni edilizie ing. Maria Sergio, ai sensi del Regolamento di organizzazione;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare competente nelle sedute del …...;

D e l i b e r a

di approvare le modifiche al *"Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative dell'articolo 14.1 del RUE"* come da testo allegato facente parte integrante della presente delibera;

di dichiarare la presente Deliberazione urgente e quindi immediatamente eseguibile;

che si provvederà infine agli adempimenti di pubblicità conseguenti all'approvazione del presente atto.