

COMUNE DI MODENA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno in Modena il giorno del mese di () alle ore regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1^ convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

e gli Assessori:

Ha partecipato il Generale del Comune

La PRESIDENTE pone in trattazione il seguente

OGGETTO n.

Prot. Gen: 2015 /164216 NULLA OSTA IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2296/2015, IMMOBILIARE MUSE S.R.L. – VIALE VIRGILIO, 48/C, UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE CATASTALMENTE AL FOGLIO 65 MAPPALE 216, SUBALTERNO125 - APPROVAZIONE DELLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - ART. 14 DEL DPR 380/2001 E ART. 20 L.R. 15/2013 E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

(Relatore)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che la Società "IMMOBILIARE MUSE S.R.L." è proprietaria di una unità immobiliare a Modena (MO), Viale Virgilio 48/C, identificata catastalmente al N.C.E.U. di Modena al Foglio 65 Mappale 216 Subalterno 125, avente destinazione d'uso magazzino (C/2);
- che la stessa unità immobiliare è attualmente locata alla Società "G.A. OPERATIONS S.P.A." che la utilizza come laboratorio, magazzino e punto vendita aziendale;
- che detta consistenza immobiliare ricade nella ZE 1620 - Area 02, disciplinata dal Piano Particolareggiato n. 174A "Industriale Cittanova Ragno", adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 647 del 20.12.1976 e Convenzione Urbanistica stipulata in data 23/11/1979, Rep.15819/4566 ;
- che la sopramenzionata Convenzione Urbanistica non risulta a tutt'oggi ottemperata in tutti i suoi obblighi, ed in particolare non risultano ancora conclusi alcuni atti di cessione e di permuta di aree in essa previsti;

Premesso inoltre:

- che già con Delibera di Giunta Comunale n. 701 del 28.12.2012 avente per oggetto "Definizione delle linee guida per il potenziamento degli accessi al sistema fieristico modenese e per il potenziamento del sistema dei parcheggi del comparto urbanistico 174 "Industriale Cittanova (Ragno)", era stato deliberato di dare attuazione alla convenzione urbanistica Rep. 15819/4566 relativa al Comparto di lottizzazione 174A - Industriale Cittanova (Ragno), e di procedere quindi con successivi atti alla stipula definitiva per l'acquisizione, in particolare, delle aree di urbanizzazione relative al comparto n. 174 A di seguito descritte: 1) strada interna di lottizzazione, 2) parcheggio pubblico;
- che detta delibera forniva inoltre le linee guida per la formulazione di un accordo ulteriore con i soggetti privati presenti nel Comparto Cittanova finalizzato alla definizione di un assetto infrastrutturale di migliore accessibilità e fruibilità al comparto, di un più coerente sistema viario, dei parcheggi e delle dotazioni in esso presenti, nonché ad una razionalizzazione patrimoniale onde evitare situazioni di condominio tra parti pubbliche e parti private;
- che la proposta presentata è in piena coerenza con gli obiettivi delle linee guida della Delibera citata, in quanto definisce un sistema di interventi tali da consentire la definitiva acquisizione gratuita di aree ed opere di urbanizzazione in parte già previste nella Convenzione, ed in parte realizza, a scomputo del contributo straordinario derivante dall'intervento stesso, il completamento ed il miglioramento del sistema infrastrutturale limitrofo, con particolare riferimento alla riqualificazione ed al completamento di Viale Virgilio.

Dato atto:

- che per detta unità immobiliare la Società "IMMOBILIARE MUSE S.R.L." ha presentato domanda per l'ottenimento del Permesso di Costruire Convenzionato, in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi della Del. C.C. 93/2014 "Sblocca Modena" per il cambio di destinazione d'uso da C/2 (magazzino) a D/8A (media struttura di vendita non alimentare);
- che la proposta progettuale riguarda il cambio d'uso di 1077 mq. di superficie utile, attualmente utilizzati come laboratorio e spaccio aziendale, a fronte di una superficie di vendita complessiva finale di 701 mq.;
- che la proposta presentata è in piena coerenza con gli obiettivi delle linee guida della Delibera citata, in quanto definisce un sistema di interventi tali da consentire la definitiva acquisizione

gratuita di aree ed opere di urbanizzazione in parte già previste nella Convenzione, ed in parte realizza, a scomputo del contributo straordinario derivante dall'intervento stesso, il completamento ed il miglioramento del sistema infrastrutturale limitrofo, con particolare riferimento alla riqualificazione ed al completamento di Viale Virgilio;

- che la proposta è altresì fortemente motivata dalla necessità di conservazione dei posti di lavoro attuali (18 addetti impegnati), in quanto l'attuale destinazione d'uso dell'immobile (laboratorio, magazzino e punto vendita aziendale) limita fortemente lo svolgimento e la gestione dell'attività, con gravi pregiudizi sul suo mantenimento già in un orizzonte temporale di breve termine con conseguenti rischi di chiusura della stessa;

- che la proposta è accompagnata da uno schema di convenzione urbanistica, verificato con gli uffici tecnici comunali, che definisce il quadro degli interventi di riqualificazione concordati, anche extra comparto, nonché dei conseguenti obblighi del soggetto attuatore, delle modalità e delle tempistiche di attuazione degli interventi previsti;

Dato atto inoltre:

- che la conversione di superficie utile da C/2 a D/8A qualifica l'attuale spaccio di vendita come "media struttura di vendita" in quanto verrebbe superata la soglia dei 250 mq. di vendita;

- che l'unità immobiliare oggetto d'intervento in deroga, è ubicata in Modena, via Virgilio, e risulta identificata catastalmente al foglio 65 mappale 216, subalterno 125;

- che l'unità immobiliare risulta essere di proprietà della Società Immobiliare Muse S.r.l. con sede a Modena (MO) Via Natalia Ginzburg 20, CF. 02678460367;

Constatato:

- che la proposta progettuale risulta in contrasto con le previsioni di piano regolatore in quanto nel Piano Particolareggiato vigente non è prevista la destinazione D/8A e non è espressamente prevista la possibilità di insediamento di medie strutture di vendita non alimentari;

Visto:

- che l'art. 20 della Legge Regionale del 30/7/2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", prevede la possibilità di rilascio di un Permesso di Costruire (o di presentazione di altro titolo abilitativo edilizio) in deroga agli strumenti urbanistici per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale;

- che il medesimo art. 20 chiarisce che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie 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 stabiliti dagli strumenti di pianificazione urbanistica;

- che l'art. 14 del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), prevede la possibilità di rilascio di un Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale;

- che il suddetto art. 14 chiarisce che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, per gli interventi di ristrutturazione edilizia (art.14 comma 1-bis del DPR 380/2001) anche la deroga alle destinazioni d'uso, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione;

- che con propria deliberazione n. 93 del 18/12/2014, esecutiva ai sensi di legge, l'Amministrazione Comunale, ha approvato il Documento di Indirizzo "Sblocca Modena - Riqualificazione e riuso per l'occupazione" che delinea una cornice di riferimento per gli operatori privati e gli uffici comunali competenti, relativamente agli interventi oggetto di possibile deroga alle previsioni dello strumento urbanistico;

- che con propria deliberazione n. 94 del 18/12/2014, esecutiva ai sensi di legge, l'Amministrazione Comunale, ha approvato le modifiche al Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative dell'art. 14.1 del testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, inserendo l'Art. 5bis Modalità di calcolo e di corresponsione della compensazione economica a interventi in deroga ai sensi del documento di indirizzo Sblocca Modena;

- che la Società Immobiliare Muse S.R.L. unitamente al locatario "G.A. Operations S.p.a.", in data 19.03.2015 Prot. Gen. n. 58698 ha presentato istanza al Comune di Modena per il cambio di destinazione d'uso in deroga agli strumenti urbanistica finalizzato al nuovo insediamento di una media struttura di vendita non alimentare, per potere svolgere in modo più ampio l'attività di produzione e commercializzazione dei propri prodotti;

- che il Comune di Modena con raccomandata del 11.05.2015 Prot. Gen. n. 64439 ha ritenuto l'istanza sopramenzionata coerente ai contenuti di cui all'Atto di Indirizzo del Consiglio Comunale n. 93 del 18.12.2014 "Sblocca Modena – Riqualificazione e Riuso per l'Occupazione"
Considerato dunque:

- che l'intervento proposto rientra quindi tra le fattispecie previste nel Documento di Indirizzo "Sblocca Modena - Riqualificazione e riuso per l'occupazione" approvato con Deliberazione consiliare n. 93 del 18/12/2014, con particolare riferimento al paragrafo "Insediamenti commerciali";

- che l'intervento propone la realizzazione di un insieme di azioni e di opere infrastrutturali limitrofe al comparto di particolare interesse e valenza pubblica, ampiamente descritti e disciplinati nella convenzione Urbanistica, che permettono di completare e riorganizzare il sistema delle urbanizzazioni generali, ed in particolare:

- la realizzazione della prosecuzione di Viale Virgilio consente una migliore utilizzabilità e funzionalità del parcheggio pubblico esistente interno alla zona Fiera, oggi altrimenti di fatto intercluso, oltre ad una sua definitiva acquisizione gratuita al patrimonio pubblico;

- la riqualificazione della porzione di Viale Virgilio ricompresa tra Viale Ovidio e via Viazza di Ramo, consistente nel rifacimento di porzioni di manto stradale, di segnaletica orizzontale e verticale, e di risistemazione di aiuole bordure di verde, recupera una situazione di degrado urbano manifesto, con conseguenti effetti positivi sia sugli usi delle aree sia sulla funzionalità delle stesse;

- la sistemazione del relitto stradale presente su Via Viriglio in conseguenza della realizzazione della rotatoria con via Ovidio consente di recuperare una quota aggiuntiva di circa 30 posti auto e di garantire migliori condizioni di decoro urbano in un'area particolarmente sensibile;

- le permute di aree, già previste nella delibera di Giunta Comunale 780/2012, consentono una razionalizzazione patrimoniale evitando situazioni di condominio tra proprietà pubbliche e private, ed una migliore utilizzazione delle aree stesse, ottimizzando costi di manutenzione e gestione;

- che l'intervento consente altresì di addivenire alla chiusura di patti ed obbligazioni ritenuti ancora attuali, previsti nella Convenzione Urbanistica rep. 15819/4566 stipulata nel 1979;

- che la proposta progettuale risulta inoltre fondamentale per il mantenimento dell'attività, che attualmente impiega 18 addetti, in quanto l'attuale destinazione dell'immobile limita fortemente lo sviluppo e la gestione dell'attività;

Considerato inoltre:

- che il cambio di destinazione d'uso riguarda una superficie utile di mq. 1.077 per complessivi 701 mq. di superficie di vendita, e che i richiedenti verseranno all'Amministrazione comunale, al rilascio del titolo abilitativo, un contributo straordinario così come previsto dal Documento di Indirizzo

“Sblocca Modena - Riqualificazione e riuso per l'occupazione”;

- che detto contributo straordinario, è calcolato con le modalità di cui all'art. 5bis del “Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative dell'art. 14.1 del testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE”;

- che oltre al contributo straordinario, il soggetto attuatore è tenuto a corrispondere integralmente anche gli oneri concessori di legge;

- che l'intervento proposto per le motivazioni sopra descritte configura un interesse pubblico di cui all'art. 14 del DPR 380/2001 e all'art. 20 della L.R. 15/2013 e s.m.e i.;

- che pertanto sussistono i requisiti di legge per poter esprimere il nulla osta al rilascio del titolo abilitativo edilizio in deroga;

Vista la proposta del responsabile del procedimento, conservata agli atti;

Visti la relazione tecnica e gli elaborati progettuali presentati dalla parte e posti agli atti del Settore;

Su proposta della Giunta comunale;

Ritenuto di approvare lo schema di convenzione urbanistica allegata che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

Richiamati:

- l'art.14 del DPR 380/2001 e s.m.e i.;

- l'art. 20 della L.R. 15/2013 e s. m. e i.

- il testo coordinato delle norme di PSC POC RUE vigente;

- il documento di indirizzo “Sblocca Modena - Riqualificazione e Riuso per l'occupazione” approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 18/12/2014;

Visto l'art. 28 della legge n. 1150/1942 e s.m.;

Visto l'art. A – 26 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.;

Visto l'art. 28 bis del DPR. 380/2001;

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

Vista la disposizione di delega prot. 153309 del 28/11/2014 del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e Trasformazioni Edilizie ing. Maria Sergio nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, ing. Marcello Capucci;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, 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.;

Visto il parere di congruità espresso dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Trasformazioni Edilizie ing. Maria Sergio;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott. Carlo Casari, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000

ordinamento EE.LL.;

Dato atto dell'attestazione in merito all'esistenza della copertura finanziaria della spesa – espressa in sede istruttoria – del Responsabile del Servizio Finanze ed Economato del Settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali, dott.ssa Stefania Storti;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione consiliare competente nella seduta del __/__/____;

D e l i b e r a

- di approvare, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, la deroga agli strumenti urbanistici comunali per la realizzazione dell'intervento presentato dalla Società Immobiliare Muse s.r.l. proprietaria delle unità immobiliari oggetto d'intervento, come da richiesta di permesso di costruire convenzionato prot. n. 2296/2015, posta agli atti del settore, che prevede il cambio d'uso del locale magazzino attualmente destinato a spaccio aziendale a media struttura di vendita;

- che la deroga riguarda esclusivamente il cambio di destinazione d'uso da C/2 (magazzino) a D/8A (media struttura di vendita non alimentare) per complessivi 1077 mq. di superficie utile, a fronte di una superficie di vendita complessiva di 701 mq.;

- di approvare lo schema di convenzione urbanistica allegato alla presente deliberazione e che ne costituisce parte integrante e sostanziale;

- che l'unità immobiliare oggetto di intervento in deroga è identificata catastalmente al foglio 65, mappale 216 subalterno 125 e fa parte del fabbricato sito in Via Virgilio Modena, Zona Elementare n. 1620 Area 02;

- di dare atto che la gestione del procedimento edilizio volto al rilascio e al controllo del titolo abilitativo richiesto compete al Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie o altro Dirigente delegato;

- di dare mandato al Servizio Patrimonio di perfezionare gli atti patrimoniali necessari di propria competenza;

-di dare altresì atto che vengono rispettate le condizioni previste dall'art.14 del DPR 380/2001;

- di dare atto, infine, che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti tra il titolare, gli amministratori, i soci e i dipendenti degli stessi soggetti e i dirigenti e i dipendenti dell'Amministrazione di cui al presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone.

COMUNE DI MODENA
Settore Pianificazione Territoriale e Trasformazioni edilizie
Servizio Pianificazione urbanistica

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. del

Oggetto: NULLA OSTA IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2296/2015, IMMOBILIARE MUSE S.R.L. – VIALE VIRGILIO, 48/C, UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE CATASTALMENTE AL FOGLIO 65 MAPPALE 216, SUBALTERNO125 - APPROVAZIONE DELLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - ART. 14 DEL DPR 380/2001 E ART. 20 L.R. 15/2013 E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

- Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Dirigente Responsabile
Ing. Marcello Capucci

Visto di congruità
La Dirigente Responsabile del Settore
Ing. Maria Sergio

Modena,

- Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Ragioniere Capo
Carlo Casari

Modena,

Assessora proponente
Anna Maria Vandelli