

# 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: 2016 / 98660 - pt - MODIFICHE AL REGOLAMENTO CONTENENTE I CRITERI E LE MODALITA' APPLICATIVE DELL'ART. 14.1 DEL RUE, APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 38 DEL 16.06.2008 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI  
(Relatore )

## 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, e in generale dell'allegato A: “Modalità di calcolo degli incrementi di valore dei terreni in applicazione all'Art. 14.1 del Testo Coordinato delle Norme di PSC POC RUE” sono stati approvati con le delibere di Giunta comunale n. 15 del 24/01/2012, n. 463 del 15/10/2013, n. 486 del 6 ottobre 2015, n. 137 del 31 marzo 2016, n° 180 del 19 aprile 2016;

- che con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 77 del 06/12/2010, n. 86 del 12/12/2013, n.94 del 18/12/2014, n.43 del 22/04/2015, 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 sopracitato 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 il 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 parte 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;

dato atto inoltre :

- che, sono pervenute agli uffici alcune istanze verbali, da parte dei soggetti privati circa la necessità di non ridefinire ulteriormente il contenuto economico-finanziario degli Accordi stessi quanto piuttosto di prevedere la possibilità di frazionare il contributo dovuto, con pagamenti rateali, in luogo della corresponsione di interessi legali e dietro presentazione di idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, che consentirebbero di dare attuazione alle previsioni urbanistiche condivise con l'Amministrazione Comunale;

valutato:

- che tale proposta garantirebbe evidenti esigenze di semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa, finalizzate a consentire, ove possibile, l'attuazione degli interventi previsti e la corresponsione di contributi rateali 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. 5 comma 4: *meglio specificato*
- Art. 5 comma 4bis: *aggiunto*
- Art. 5 comma 4ter: *aggiunto*
- Art. 5 comma 10: *meglio specificato*

Su proposta della Giunta Comunale;

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

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e trasformazioni edilizie ing. Maria Sergio, 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 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 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 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.



**COMUNE DI MODENA**  
Settore Pianificazione Territoriale e trasformazioni edilizie

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n.                      del

Oggetto: MODIFICHE AL REGOLAMENTO CONTENENTE I CRITERI E LE MODALITA' APPLICATIVE DELL'ART. 14.1 DEL RUE, APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 38 DEL 16.06.2008 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

- 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  
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,

Assessore proponente  
Anna Maria Vandelli