



COMUNE DI FORMIGINE

Provincia di Modena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera Numero 78 del 22/07/2021

ORIGINALE

Oggetto : PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "EX CANTINA SOCIALE" – VARIANTE N. 4: APPROVAZIONE

L'anno **DUEMILAVENTUNO** il giorno **VENTIDUE** del mese di **LUGLIO** alle ore **20:30**, nella **Residenza** Municipale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del **Presidente del Consiglio Parenti Elisa** il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

N.	Nome	P	A	N.	Nome	P	A
1	COSTI MARIA	x		14	MAMMI MARIA CRISTINA	x	
2	PARENTI ELISA	x		15	PINELLI LUCA		x
3	SANTUNIONE GIULIA	x		16	VACONDIO PAOLO (*)	x	
4	CORRADINI ANDREA	x		17	BERGAMINI MATTEO	x	
5	BERSELLI BENEDETTA	x		18	ROMANI DAVIDE	x	
6	ZANNI FILIPPO	x		19	REGGIANINI MARTINA	x	
7	NEVIANI ALESSANDRO	x		20	GATTI FRANCESCA	x	
8	BARTOLI GIORGIA	x		21	BERSELLI ELISA	x	
9	PAGANI EGIDIO		x	22	RIGHI RIVA COSTANTINO	x	
10	MALAGOLI LUCA	x		23	MESSORI MARINA		x
11	BENASSI NICOLA	x		24	IACOI SAVERIO	x	
12	GHINELLI PIETRO	x		25	SACCANI GIULIANO	x	
13	MERELLA GIAN-GIUSEPPE	x					

Totale Presenti n. 22

Totale Assenti n. 3

(*) Alle ore 21.05 durante la trattazione del punto n. 3) dell'O.d.G. è entrato in Aula il Cons. Vacondio. Partecipa il Segretario Generale **Dr.ssa Clementina Brizzi**.

Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i Sigg.: CORRADINI ANDREA, BERSELLI BENEDETTA, BERSELLI ELISA.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione dell'Assessore per Formigine Città ordinata con delega ai Lavori pubblici, Viabilità e manutenzione, Attuazione urbanistica della città, politiche per la casa, Manutenzione frazioni e quartieri, Patrimonio e partecipate, Protezione civile, Armando Pagliani, illustrativa della seguente proposta di deliberazione:

<<Premesso che:

- a) con deliberazione n. 106 del 01.08.2001 la Giunta Comunale ha autorizzato il sig. Tardini Cesare, quale legale rappresentante della ditta "Cantina Sociale Cooperativa di Formigine S.c. a r.l.", a presentare piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto B.4.8 denominato "ex Cantina Sociale", sui terreni con sovrastanti fabbricati di proprietà della stessa, ubicati in Comune di Formigine, identificati in catasto al foglio 30 mappali 210, 211, 212, 213, 214, 215 e 216;
- b) con deliberazione C.C. n. 38 del 03.07.2003 è stato adottato, in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46, e dell'art. 15, comma 4, della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, il piano particolareggiato residenziale di iniziativa privata, a firma dell'ing. Sergio Brancolini, comparto B.4.8 denominato "ex Cantina Sociale", predisposto dalla privata proprietà;
- c) con deliberazione C.C. n. 38 del 27.04.2004 il predetto piano è stato approvato;
- d) con atto a ministero del notaio Giulio Dallari di Maranello è stata stipulata la convenzione urbanistica in data 14.07.2004, repertorio 107470, fascicolo 28433;
- e) con deliberazione G.C. n. 61 del 26.04.2007 la società "La vecchia cantina di Formigine S.r.l.", con sede in Fiorano Modenese, Via Circonvallazione San Giovanni Evangelista n. 9, nuova proprietaria del comparto, è stata autorizzata a presentare variante al piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto B.4.8 denominato "ex Cantina Sociale";
- f) con deliberazione C.C. n. 69 del 19.07.2007 la predetta variante è stata approvata;
- g) con atto a ministero del notaio Giulio Dallari di Maranello è stata stipulata la convenzione urbanistica di variante in data 19.03.2008, repertorio 114639, fascicolo 33406;
- h) con deliberazione G.C. n. 20 del 31.01.2013, la società Di Matteo S.r.l., con sede in Formigine, Via Picelli n. 1, nuovo proprietario e soggetto attuatore, è stato autorizzato a presentare variante n. 2 al piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto B.4.8 denominato "ex Cantina Sociale";
- i) con deliberazione C.C. n. 166 del 28.11.2013 la predetta variante è stata approvata;
- j) con atto a ministero del notaio Giulio Dallari di Maranello è stata stipulata la convenzione urbanistica di variante in data 16.12.2013, repertorio 121404, fascicolo 37926;
- k) con deliberazione G.C. 168 del 18/12/2014 la società Di Matteo S.r.l. è stata autorizzata a presentare variante n. 3 al piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto B.4.8 denominato "ex Cantina Sociale";
- l) con deliberazione G.C. n. 45 del 02/04/2015 la predetta variante è stata approvata;
- m) con atto a ministero del notaio Giulio Dallari di Maranello è stata stipulata la convenzione urbanistica di variante in data 28.07.2015, repertorio 122948 fascicolo 38848;
- n) mediante atto del 21/12/2016, a ministero del notaio Giulio Dallari con atto rep. n. 124110/39605, veniva deliberata la scissione parziale e proporzionale della Società Di Matteo s.r.l., con il conseguente trasferimento di cespiti patrimoniali alle costituenti società tra le quali la società DM Comparto B s.r.l. alla quale venivano trasferiti gli immobili facenti parte del Piano Particolareggiato denominato "Ex Cantina Sociale"

Premesso inoltre che a seguito del fallimento in data 12/07/2018 della società Di Matteo S.r.l, con deliberazione del C.C. n. 34 del 10.04.2019, il Comune di Formigine ha approvato lo schema di

Accordo ex articolo 11 legge n. 241 del 07.08.1990, finalizzato all'ultimazione del piano particolareggiato "ex Cantina Sociale" comparto B, e delle relative opere di urbanizzazione e del soddisfacimento del debito tributario nei confronti del Comune di Formigine;

Che con atto di vendita rep. 98935/34983 del 29.04.2019 la Società Ferruccio Frascari S.p.A. (Codice Fiscale, Partita Iva e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese della Provincia di Bologna 00892050378) ha acquistato la società D.M. COMPARTO B s.r.l.;

Che l'Accordo di cui alla deliberazione del C.C. n. 34 del 10.04.2019 è stato stipulato in data 22.5.2019, repertorio n. 103549;

Dato atto che, il soggetto attuatore, in attuazione del suddetto accordo ha presentato variante n. 4 al piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto B.4.8 denominato "ex Cantina Sociale", in data in data 07.04.2021, protocollata al n. 9644, e successivamente integrata;

Dato atto che la suddetta Variante è stata depositata presso la Segreteria Generale del Comune per 60 giorni consecutivi e precisamente dal 07/04/2021 al 07/06/2021;

Che nei termini di deposito sono pervenute n. 2 (due) osservazioni, assunte agli atti con prot. 15576 del 31.05.2021 e con prot.16322 del 07/06/2021;

Dato atto che la Variante in oggetto è stata trasmessa agli enti competenti per il rilascio dei relativi pareri;

Che sono pervenuti i seguenti pareri:

- PROVINCIA DI MODENA Servizio Programmazione Urbanistica Scolastica e Trasporti, Atto del Presidente numero 100 del 02.07.2021, ricevuto il 05/07/2021 con prot.19728 ai sensi dell'art. 4 della LR 24/201;
- ARPAE - Sezione Provinciale di Modena prot. 94660/2021 del 16/06/2021 ricevuto il 17/06/2021 con prot.17610;
- AUSL – Distretto di Sassuolo prot.50124/21 del 23/06/2021, ricevuto con prot.18177 del 23.06.2021;
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara espresso il 25.06.2021 con prot.15005, ricevuto con prot. 18675 del 28.06.2021 in rettifica del parere con prot.13236 del 07.06.2021, ricevuto con prot. 16283 del 07.06.2021.
- FORMIGINE PATRIMONIO ricevuto con prot. 15380 del 28/02/2021
- SERVIZIO VERDE ricevuto con prot.16025 del 04/06/2021
- SERVIZIO VIABILITÀ, URBANIZZAZIONI, SMART CITY, QUALITÀ URBANA ricevuto con prot.18470 del 25/06/2020;

Visto il *Documento di proposta di decisioni* sui pareri e sulle osservazioni presentate alla variante n. 4 al piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto B.4.8 denominato "ex Cantina Sociale, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Dato atto che in data 13/07/2021, protocollo n. 20904, il Soggetto Attuatore ha trasmesso gli elaborati che recepiscono la proposta di decisione sui pareri e sulle osservazioni pervenuti e gli elaborati finalizzati al coordinamento atti con particolare riferimento alle reti dei sottoservizi (as built);

Dato atto che il Comune di Formigine ai sensi della L.R. 20/2000 ss.mm.ii. è dotato di:

- PSC approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 07/03/2013 in vigore dal 24/04/2013 e variante n. 1 al PSC approvata con delibera del Consiglio Comunale n.68 del 26/07/2018 in vigore dal 22/08/2018;
- POC approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 11/12/2014 in vigore dal 14/01/2015; successiva variante n. 1 al POC (POC2016) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 10/11/2016 in vigore dal 30/11/2016;
- POC 2017 approvato con delibera del Consiglio Comunale n.38 del 19/04/2018 in vigore dal 02/05/2018; variante n. 1 al POC 2017 approvata con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020 in vigore dal 09/12/2020;
- RUE approvato con delibera del Consiglio Comunale n.9 del 07/03/2013 in vigore dal 24/04/2013, e successive varianti approvate con delibere del Consiglio Comunale n. 63 del 21/11/2013 in vigore dal 18/12/2013, n.92 del 11/12/2014 in vigore dal 14/01/2015, n. 64 del 30/06/2016 in vigore dal 13/07/2016, n. 27 del 27/03/2018 in vigore dal 18/04/2018 e n. 38 del 19/04/2018 in vigore dal 02/05/2018 e n. 116 del 26/11/2020 in vigore dal 09/12/2020;

Che con deliberazione C.C. n. 70 del 29/06/2021 è stata adottata la variante n. 7 al RUE, in corso di pubblicazione;

Dato atto che:

a) le Norme di Attuazione del PSC all'art.1.6 comma 5 prevedono che:

I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei rispettivi PUA.

Varianti a tali PUA che non comportino modifiche sostanziali, vale a dire che non ne aumentino la capacità edificatoria e non ne riducano la quota minima prescritta di superficie a verde permeabile, sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme tecniche di attuazione del PRG previgente e dalla convenzione del PUA.

In caso di previsioni urbanistiche del PSC, del RUE o del POC difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

b) le Norme di Attuazione del RUE, all'articolo A.1.1.5 "Rapporti con altri piani e regolamenti comunali" punti 4 e 5 , prevedono che:

4. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso.

5. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) contrastanti rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

Vista la L.R. 21-12-2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" con particolare riferimento a:

Art. 3 Adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso.

1. I Comuni, per assicurare la celere e uniforme applicazione su tutto il territorio delle disposizioni stabilite dalla presente legge, avviano il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro il termine perentorio di tre anni dalla data della sua entrata in vigore e lo concludono nei due anni successivi, con le modalità previste dal presente articolo.

....

Art. 4 Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

...

4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;

- b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);
- c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;
- d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);
- e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
- f) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intenda reiterare.

Art. 29 Piani urbanistici e territoriali.

3. Fino all'emanazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui al comma 2, continuano a trovare applicazione le definizioni uniformi contenute nell'allegato A della legge regionale n. 20 del 2000.

Art. 79 Abrogazioni.

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni:

- b) la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), fatto salvo quanto disposto dagli articoli 3, 4 e 29, comma 3, della presente legge;

Art. 80 Entrata in vigore.

1. La presente legge entra in vigore il 1° gennaio 2018.

Vista la L.R. 24-3-2000 n. 20;

Dato atto che:

- la presente proposta di deliberazione è stata esaminata dalla Commissione Pianificazione Territoriale congiunta con la Commissione Ambiente nella seduta del 15/07/2021;
- sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico - amministrativa del Dirigente dell'Area 3 e in ordine alla regolarità contabile del Dirigente dell'Area 2, ai sensi dell'art. 49, co. 1 e dell'art. 147 bis, co. 1 del D.Lgs. 267/2000, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

DELIBERA

1) di approvare le controdeduzioni alle osservazioni ed ai pareri pervenuti alla variante n. 4 al piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto B.4.8 denominato "ex Cantina Sociale", come risulta dall'elaborato di controdeduzione "Documento di proposta di decisioni..." sui pareri e sulle osservazioni presentate, allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale;

2) di approvare la Variante n. 4 al piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto B.4.8 denominato "ex Cantina Sociale", composta dagli elaborati di seguito elencati, come risultanti a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni di cui al precedente punto 1, elaborati che costituiscono parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegati in quanto depositati in atti del servizio Pianificazione Territoriale:

- **A** - RELAZIONE ILLUSTRATIVA (prot.20904 del 13.07.2021)
- **C** - ESTRATTI CATASTALI E RELATIVI CERTIFICATI FI PARTITA (prot.9644 del 07.04.2021)
- **D** - ELABORATO FOTOGRAFICO (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 01** – Estratto C.T.R. – Inquadramento (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 02** – Stato di fatto legittimato INDICI URBANISTICI (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 03** – Planimetria generale di progetto (prot.9644 del 07.04.2021)

- **TAV. 04** – Planimetria di progetto MATERIALI, ARREDO, VERDE (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 05** – Planimetria di progetto QUOTATA (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 06** – Planimetria di progetto INDICI URBANISTICI (prot.20904 del 13.07.2021)
- **TAV. 07** – Planimetria di progetto AREE DI CESSIONE (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 08** – Planimetria di progetto PARCHEGGI DI PERTINENZA (prot.20904 del 13.07.2021)
- **TAV. 09.02** – Tipologie edilizie Lotti 3-4-5 AREA CORTILIVA (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 09.04** – Tipologie edilizie Lotti 3-4-5 PIANTA PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO PIANO TERZO (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 09.06** – Ex Cantina Sociale - Stato Attuale (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 09.07** – Ex Cantina Sociale - Prospetti Stato Attuale (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 09.08** – Progetto Tipologie Lotti 5 Prospetti (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 09.09** – Progetto Lotto 5 Sezioni di scavo (prot.13714 del 13.05.2021)
- **TAV. 09.10** – Ex Cantina Sociale- Piante Interventi Edilizi (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 09.11** – Ex Cantina Sociale - Prospetti Interventi Edilizi (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 09.12** – Progetto Farmacia (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 09.13** – Valutazione tecnico estimativa - Computo metrico fabbricato ex cantina (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 10** – Planimetria di progetto VERIFICA PERMEABILITA' privata (prot.20904 del 13.07.2021)
- **TAV. 11** – Progetto recupero Rifugio (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 12** – Profili Longitudinali (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 13.03** – Schema rete Illuminazione Pubblica (prot. 14551 del 21.05.2021)
- **TAV. 14** – Planimetria di progetto ADEMPIMENTI D.P.R. 503 (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 16** – Parcheggio interrato (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 17** – Norme Tecniche di Attuazione (prot.20904 del 13.07.2021)
- **TAV. 18** – Schema di Convenzione (prot.20904 del 13.07.2021)
- **TAV. 19** – Previsione di Spesa (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 21** – Sinottica della Variante (prot.9644 del 07.04.2021)
- **TAV. 22** – Planimetria di progetto SEGNALETICA STRADALE (prot.9644 del 07.04.2021)

3) di autorizzare l'acquisizione al patrimonio comunale, in permuta al debito tributario così come descritto nello schema di convenzione, di una porzione immobiliare facente parte dell'immobile denominato Ex Cantina di cui al Lotto 5 nella consistenza così come descritta negli elaborati grafici del Piano;

4) di dare mandato che eventuali modifiche/integrazioni allo schema di convenzione che non mutano in maniera sostanziale i contenuti del medesimo, potranno essere apportate direttamente dall'Amministrazione Comunale preventivamente alla stipula della convenzione;

5) di dare mandato di acquisire al patrimonio comunale gli immobili necessari al completamento delle opere di urbanizzazione come descritto nello schema di Convenzione, così come autorizzato con nota del Tribunale di Modena, acquisita con prot.15693 del 01.06.2021, e secondo le modalità in essa indicate;

6) di dare mandato al Servizio Pianificazione Territoriale di provvedere a tutti gli adempimenti necessari e conseguenti.>>

Il Presidente, Elisa Parenti, assistito dai questori Sigg.ri Corradini, Berselli Benedetta e Berselli Elisa, mette ai voti in forma palese la proposta di deliberazione innanzi riportata.

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti:	n. 22
Favorevoli:	n. 14
Contrari:	n. 8 (Righi Riva - Lista Civica per Cambiare; Romani, Bergamini, Gatti, Berselli Elisa, Reggianini – Lega Salvini Premier; Iacoi, Saccani – Movimento 5 Stelle)
Astenuti:	n. 0

LA PROPOSTA È APPROVATA.

Ai sensi dell'art. 65 comma 1 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale, gli interventi dei Consiglieri vengono integralmente registrati su supporto informatico ed il relativo CD audio, numerato progressivamente col n. 8, è conservato agli atti presso l'Ufficio Segreteria Generale, quale verbale della seduta.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
Parenti Elisa

Atto sottoscritto digitalmente

Il Segretario Generale
Dr.ssa Clementina Brizzi

Atto sottoscritto digitalmente
