



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

AREA URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE

Proponente: DONI MARINA

Relatore :

PROPOSTA di deliberazione del CONSIGLIO N° 7 del 03/02/2025

OGGETTO:	APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 19-BIS COMMA 2 DELLA LR 15/2013, DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'INTERVENTO DI QUALIFICAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE SITO IN VIA BUONARROTI 2 E VIA DELLA REPUBBLICA 5 DA ATTUARSI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
-----------------	---

IL CONSIGLIO COMUNALE

preMESSo che:

il Comune di Russi è dotato di Piano Regolatore Generale, denominato PRG95, approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. 453 del 30.04.1997;

il Comune di Russi, con Delibera C.C. n.26 del 18.04.2024, ha adottato il nuovo Piano Urbanistico Generale, PUG, ai sensi dell'art. 45 della LR 24/2017, disponendo effetti di salvaguardia a decorrere dal 18.05.2024, data dalla quale viene sospesa ogni determinazione in merito all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del Piano adottato, incompatibili con gli indirizzi degli stessi o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;

con note PG nn 19016/2024 del 06/12/2024, 843/2025 del 20/01/2025, 2116 del 10/02/2025 e 2332/2025 del 13/02/2025, la società Storica s.r.l. (di seguito, Soggetto attuatore) ha presentato domanda per il rilascio di permesso di costruire relativo a un intervento privato su un immobile posto in Via Buonarroti n. 2 angolo Via della Repubblica 5;

previa interlocuzione con l'Amministrazione, il Soggetto attuatore, contestualmente alla presentazione della succitata istanza, ha presentato domanda per la realizzazione diretta della porzione di marciapiede mancante in via Buonarroti;

in particolare, l'intervento prevede la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di un fabbricato esistente, con un modesto aumento volumetrico, per un volume totale di progetto di 1.182 mc e una superficie utile di progetto di 394 mq;

considerato che l'intervento, nel suo complesso, è classificabile tra gli interventi di "qualificazione edilizia" di cui all'art. 7 della LR 24/2017, co. 4, lett. a), i quali "si attuano con intervento diretto, fatti salvi gli eventuali limiti e condizioni stabiliti dal PUG";

l'area di progetto, identificata al foglio 20 mappale 1482 del Catasto Fabbricati del Comune di Russi, ricade all'interno delle Zone B1.3 – "Zone Consolidate - Art. V.3" nel PRG 95 e nel "T.Q - Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione" del PUG adottato;

viste le disposizioni del PUG relative agli interventi di riuso e rigenerazione urbana e all'applicabilità dei permessi di costruire convenzionati della Disciplina degli interventi diretti del PUG;

richiamato l'art. 19-bis della LR 15/2013, introdotto dall'art. 15 della LR 14/2020, che detta, per il territorio della Regione Emilia-Romagna, la disciplina di dettaglio dell'istituto del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001;

evidenziato che:

obiettivo dell'Amministrazione comunale, dichiarato nel documento della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale del PUG, è quello di *salvaguardare e valorizzare il territorio urbanizzato, promuovendo interventi di rigenerazione in aree che presentano carenze infrastrutturali (più o meno significative), al fine di migliorarne gli assetti e recuperare i deficit infrastrutturali, definendo parametri e requisiti minimi prestazionali proporzionali alla tipologia di intervento (diretto, convenzionato, AO), che garantiscano una maggiore sostenibilità e qualità ambientale della città;*

per garantire il corretto sviluppo territoriale il PUG prevede che tutti i procedimenti complessi siano coerenti con le politiche e azioni indicate all'interno del documento illustrativo della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale;

è stata condotta, dall'Ufficio di Piano, specifica valutazione del beneficio pubblico e dell'efficacia dell'intervento, in relazione alle politiche e azioni ritenute maggiormente pertinenti in rapporto alla tipologia di trasformazione proposta;

alla luce della succitata valutazione del beneficio condotta dall'Ufficio di Piano è emerso che l'intervento comporta un miglioramento generale al tessuto in cui si colloca prevedendo il riuso di un fabbricato dismesso a destinazione artigianale e il suo contestuale cambio di destinazione d'uso a residenza, evitando il perpetrarsi di una commistione di usi;

considerato che è necessario tradurre in apposita convenzione - da approvare con delibera di Consiglio comunale ai sensi del comma 2 del citato art. 19-bis della LR 15/2013 - gli obblighi funzionali al

soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal Soggetto attuatore, dalle garanzie finanziarie da prestare per assicurare la realizzazione delle opere previste;

dato atto che:

lo schema di convenzione prevede la realizzazione, a cura e spese del Soggetto attuatore, di una porzione di marciapiede, attualmente non presente in via Buonarroti, come concordato con l'Amministrazione secondo quanto puntualmente definito, dal punto di vista tecnico e progettuale, negli elaborati in atti alla citata domanda di Permesso di costruire ed in particolare nell'elaborato tecnico All.01 " Tavola realizzazione di nuovo marciapiede" che si allega al presente atto a farne parte integrale e sostanziale,

l'opera è da realizzare su area di proprietà dell'Amministrazione Comunale;

al netto di spese tecniche, IVA e altre voci del quadro economico non ammissibili a scomputo, il costo della realizzazione dell'opera verrà posta a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'intervento privato citato;

la convenzione prevede, inoltre, la possibilità di monetizzare gli obblighi relativi al reperimento e cessione del verde pubblico quale dotazione territoriale e la monetizzazione dei parcheggi privati non realizzabili nell'area di progetto;

a fronte di istruttoria condotta dall'Ufficio di Piano gli importi da porre a scomputo risultano i seguenti:

Oneri di Urbanizzazione primaria	€ 5.775,48
Oneri di Urbanizzazione secondaria	€ 7.569,21
Monetizzazione reperimento e cessione del verde pubblico	€ 4.894,00
Monetizzazione dei parcheggi privati non realizzabili nell'area di progetto	€ 7.655,05

qualora il costo della realizzazione del marciapiede su via Buonarroti risulti inferiore all'importo dei relativi oneri tabellari il Soggetto Attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio al momento del ritiro del Permesso di Costruire, ove viceversa risulti superiore il Soggetto Attuatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere stesse, senza onere alcuno per il Comune;

dato atto inoltre che:

la convenzione in oggetto avrà validità per cinque anni decorrenti dalla data della stipula, prorogabili, per espresso accordo delle parti, fino al completamento dell'intervento e al collaudo dello stesso;

la convenzione riporta una clausola risolutiva secondo la quale, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procederà alla immediata risoluzione della stessa;

atteso che tutte le spese relative alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione, sono a carico del Soggetto attuatore;

visto lo schema di convenzione, predisposto in accordo con il Soggetto attuatore, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale relativo al progetto di qualificazione edilizia dell'immobile sito in via Buonarroti 2 angolo via della Repubblica 5 presentato dalla società Storica Srl con istanza di Permesso di Costruire note PG nn 19016/2024 del 06/12/2024, 843/2025 del 20/01/2025, 2116 del 10/02/2025 e 2332/2025 del 13/02/2025;

dato atto che:

ai sensi dell'articolo 19-bis della LR 15/2013 la competenza dell'approvazione dello schema di convenzione è in capo al Consiglio Comunale;

i contenuti della presente deliberazione sono stati illustrati alla III^a Commissione Consiliare nella seduta del 19/02/2025;

visti:

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di

accesso ai documenti amministrativi”;

- la LR 24/2017 e in particolare l'art. 7;

- l'art. 19-bis della LR 15/2013;

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

- l'art. 42 del D.lgs. 267/2000;

visto inoltre:

- il Piano Urbanistico Generale (PUG) adottato con Deliberazione C.C. n.26 del 18.04.2024;

atteso che, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Russi nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio;

dato atto che il presente atto comporta riflessi finanziari sul Bilancio di Previsione 2025-2027, esercizio 2025 e che:

gli oneri di urbanizzazione verranno incassati al cap. 4250, P.d.C. E 4.05.01.01.001;

le monetizzazioni verranno incassate al cap. 4230, P.d.C. E 4.02.03.03.999;

si procederà con successiva variazione ad iscrivere in bilancio le poste contabili relative allo scomputo degli oneri e alla presa in carico delle opere in entrata al cap. 4264, P.d.C. E 4.05.01.01.001 e in uscita al cap. 20461, Missione 10, Programma 5, P.d.C. 2.02.01.09.012;

acquisito il parere favorevole del responsabile del competente Servizi in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto ai sensi dell'art. 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali

DELIBERA

1) **di approvare**, ai sensi dell'art. 19-bis della LR 15/2013, lo schema di convenzione, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale relativo al progetto di qualificazione edilizia dell'immobile sito in via Buonarroto 2 angol via della Repubblica 5 presentato dalla società Storica Srl con istanza di Permesso di Costruire note PG nn 19016/2024 del 06/12/2024, 843/2025 del 20/01/2025, 2116 del 10/02/2025 e 2332/2025 del 13/02/2025;

2) **di dare atto** la suddetta Convenzione verrà sottoscritta in nome e per conto del Comune dal Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente, con facoltà di inserire in sede di sottoscrizione e fatta salva la sostanza dell'atto così come configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili al fine della stipula dell'atto;

3) **di dare atto** che tutte le spese relative alla stipula della convenzione, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente, sono a carico del Soggetto attuatore;

4) **di dare atto**, con riferimento al Bilancio di Previsione 2025-2027, esercizio 2025, che:

gli oneri di urbanizzazione verranno incassati al cap. 4250, P.d.C. E 4.05.01.01.001;

le monetizzazioni verranno incassate al cap. 4230, P.d.C. E 4.02.03.03.999;

si procederà con successiva variazione ad iscrivere in bilancio le poste contabili relative allo scomputo degli oneri e alla presa in carico delle opere in entrata al cap. 4264, P.d.C. E 4.05.01.01.001 e in uscita al cap. 20461, Missione 10, Programma 5, P.d.C. 2.02.01.09.012;

Allegati:

- All. 01 “Tavola realizzazione di nuovo marciapiede”
- All. 02 “Schema di convenzione”



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

AREA URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE

PARERE TECNICO

Oggetto: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 19-BIS COMMA 2 DELLA LR 15/2013, DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'INTERVENTO DI QUALIFICAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE SITO IN VIA BUONARROTI 2 E VIA DELLA REPUBBLICA 5 DA ATTUARSI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Ai sensi dell'Art. 49 – I Comma – del decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, esprimo il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta: FAVOREVOLE .

Russi, 19/02/2025

IL RESPONSABILE
Firmato Digitalmente
DONI MARINA



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

PARERE CONTABILE

Oggetto: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 19-BIS COMMA 2 DELLA LR 15/2013, DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'INTERVENTO DI QUALIFICAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE SITO IN VIA BUONARROTI 2 E VIA DELLA REPUBBLICA 5 DA ATTUARSI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Ai sensi e per gli effetti del 1° Comma dell'Art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e del 1° Comma dell'Art. 4 del Regolamento di Contabilità del Comune di Russi in merito al provvedimento in oggetto:

si esprime parere Favorevole di regolarità contabile, sulla proposta di deliberazione in oggetto.

IL RESPONSABILE
DELL'AREA SERVIZI FINANZIARI

Firmato Digitalmente

Matteo Montalti

Russi, 20/02/2025