



Città di Castenaso

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 115 del 14/10/2021

OGGETTO: COMPARTO ANS_C2.2 CASTENASO EST - CONVENZIONE ERS DEL LOTTO 1 E MODIFICA CONVENZIONE ERS - COHOUSING DEL LOTTO 3.

L'anno **duemilaventuno** addì **quattordici** del mese di **ottobre** alle ore **09:40** nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge e dallo Statuto Comunale, sono stati convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale, che nelle persone seguenti risultano presenti alla trattazione della proposta di deliberazione in oggetto:

GUBELLINI CARLO	Sindaco	Presente
PRATA PIER FRANCESCO	Vice Sindaco	Presente
SCALAMBRA ELISABETTA	Assessore	Presente
SAPIENZA LAURIANA	Assessore	Presente
GRANDI STEFANO	Assessore	Presente
BIANCOLI ALBERTO	Assessore	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Assiste il Segretario Generale RISTAURI LETIZIA che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di Sindaco, il Sig. GUBELLINI CARLO e constata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la presente seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: COMPARTO ANS_C2.2 CASTENASO EST - CONVENZIONE ERS DEL LOTTO 1 E MODIFICA CONVENZIONE ERS - COHOUSING DEL LOTTO 3.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- il vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 24/09/2018 ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e successive varianti;
- il vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 24/09/2018 ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e successive varianti;
- il primo Piano Operativo Comunale (POC 1) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 25/03/2010 ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- la variante n. 1 al Piano Operativo Comunale (POC 1) con valore ed effetto di PUA di Iniziativa Privata relativo al comparto ANS_C2.2 – Castenaso est approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 24/07/2014, in vigore dal 27/08/2014;
- la Convenzione urbanistica di attuazione del PUA del comparto ANS_C2.2 Castenaso est stipulata in data 19/07/2018, Notaio Dott. Filippo Golinelli, Rep. Gen. n. 4428, Raccolta n. 3780;
- la variante al PUA del comparto ANS_C2.2. Castenaso est approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26/03/2020, in vigore dal 29/04/2020;
- lo schema di cessione/convenzione ERS del lotto 3 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 55 del 24/07/2020;

Premesso che:

- Nova Habitat srl, con atto rep. n. 3149 del 30/11/2020, a rogito Dott.ssa Chiara Maria Florio è divenuta promissaria acquirente dei lotti n. 1, 3 e 17 all'interno del comparto ANS_C2.2 Castenaso est, a seguito della determinazione dirigenziale n. 305 del 04/09/2020 di aggiudicazione del bando pubblico di cessione indetto dal Comune;
- in base al PUA vigente i lotti 1 e 17 hanno una capacità edificatoria rispettivamente di mq 733,91 e mq 415,34 di SU destinata a edilizia libera mentre il lotto 3 ha una capacità edificatoria di mq 750,00 di SU destinata ad ERS, con le caratteristiche di cohousing, disciplinata da apposita specifica convenzione;
- le norme tecniche di attuazione del PUA del comparto consentono trasferimenti di superfici edificabili da un lotto all'altro sino ad un massimo del 20% di SU dei singoli lotti, con riferimento sia al lotto che cede sia al lotto che accoglie;
- in considerazione delle esigenze abitative e delle richieste provenienti dal territorio comunale in merito all'edilizia residenziale sociale (ERS), Nova Habitat srl, con nota acquisita agli atti prot. n. 18392 del 08/10/2021, ha richiesto di trasformare l'intervento di edilizia libera relativo al citato lotto 1 in edilizia residenziale sociale (ERS) nella forma di edilizia convenzionata, prevedendo inoltre un trasferimento nello stesso lotto di mq 83,07 di SU libera dal lotto 17 e mq 63,71 di SU ERS dal lotto 3, per un totale di mq 146,78;
- la SU massima insediabile nel lotto 1 risulta pertanto pari a mq 880,69;
- il PUA del comparto non prevede una Convenzione generica per l'attuazione dell'ERS nella forma dell'edilizia abitativa convenzionata;
- restano a carico della Nova Habitat srl, quale aggiudicataria dei lotti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica del PUA sopra richiamata, oltre all'obbligo di contribuire proquota alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al

perimetro del comparto per i lotti 1 e 17, secondo quanto stabilito dal Piano Urbanistico Attuativo e dal relativo Permesso di Costruire, con il riconoscimento agli altri soggetti attuatori della propria quota di onere, debitamente documentato, riferito alle opere di urbanizzazione già eseguite nonché alle spese tecniche sostenute per l'esecuzione delle stesse.

Considerato che:

- tale proposta è da ritenersi di interesse pubblico in quanto comporta un incremento dell'offerta di ERS in aggiunta alla quota minima di edilizia residenziale sociale prevista da realizzarsi all'interno del comparto ANS_C2.2 Castenaso est;
- la superficie totale gli immobili oggetto di edilizia convenzionata nel lotto 1 è pari a mq 880,69 e il prezzo unitario di cessione degli alloggi viene fissato in € 2.250 al mq di SLV;
- la capacità edificatoria del lotto 3 viene ridotta da mq 750,00 a mq 686,29 di SU ERS cohousing a seguito del trasferimento di una quota di SU pari a mq 63,71 nel lotto 1 da destinare a ERS;
- la capacità edificatoria del lotto 17 viene ridotta da mq 415,34 a mq 332,27 di SU libera a seguito del trasferimento di una quota di SU pari a mq 83,07 nel lotto 1 da destinare a ERS;

Ritenuto opportuno aggiornare lo schema di convenzione per la cessione in proprietà del lotto 3 del comparto ANS_C2.2 Castenaso est, per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sociale (ERS) in cohousing, con la nuova SU complessiva prevista pari a mq 686,29, che si allega;

Ritenuto opportuno altresì trasformare la tipologia di edilizia del lotto 1 da libera a ERS;

Visto lo schema di convenzione per l'attuazione della quota di edificazione da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS) nel lotto 1 del comparto ANS_C2.2 Castenaso est, che si allega;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- la L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- la L.R. n. 24/2017 e s.m.i.;
- la L.R. n. 15/2013 e s.m.i.;
- il D.Lgs n. 33/2013 e s.m.i.;
- lo Statuto del Comune ed i Regolamenti Gestionali;

RITENUTO che sussistano gli elementi di fatto e di diritto che legittimano l'approvazione del presente atto;

VISTI i pareri inseriti nella proposta di delibera ed allegati al presente atto ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese, nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa e che si intendono qui integralmente riportate:

- di trasformare l'intervento di edilizia libera relativo al lotto 1 del comparto ANS_C2.2 Castenaso est in edilizia residenziale sociale (ERS) nella forma di edilizia convenzionata, con il trasferimento nello stesso lotto di mq 83,07 di SU libera dal lotto 17 e mq 63,71 di SU ERS dal lotto 3, per un totale di mq 146,78, dando atto che la SU massima insediabile nel lotto 1 risulta pertanto pari a mq 880,69 di ERS;
- di approvare lo schema di convenzione per l'attuazione della quota di edificazione da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS) nel lotto 1 del comparto ANS_C2.2 Castenaso est, per una SU di mq 880,69, che si allega al presente atto per divenirne parte integrante e sostanziale;

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

GUBELLINI CARLO il 21/10/2021 08:07:50

LETIZIA RISTAURI il 18/10/2021 11:01:59 ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

DELIBERA DI GIUNTA: 2021 / 115 del 14/10/2021

- di approvare lo schema di convenzione per la cessione in proprietà del lotto 3 del comparto ANS_C2.2 Castenaso est, per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sociale (ERS) in cohousing, modificato con la nuova SU complessiva prevista pari a mq 686,29, che si allega al presente atto per divenirne parte integrante e sostanziale;
- di dare atto che la capacità edificatoria del lotto 17 viene ridotta da mq 415,34 a mq 332,27 di SU libera a seguito del trasferimento di una quota di SU pari a mq 83,07 nel lotto 1 da destinare a ERS;
- di autorizzare l'Ing. Fabrizio Ruscelloni, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica a rappresentare il Comune di Castenaso, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, nella stipulazione degli atti di cui sopra dando altresì al medesimo il mandato di sottoscriverli con facoltà di apportare, fatta salva la sostanza del negozio, tutte le rettifiche e/o integrazioni che si rendessero necessarie;
- di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per consentire la rapida esecuzione di tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto.

Successivamente con votazione unanime e palese

DELIBERA

- di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267



Città di Castenaso

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **43** del **14.10.2021**

IL Sindaco
GUBELLINI CARLO

IL Segretario Generale
RISTAURI LETIZIA