

OGGETTO: DITTA BOCCHI ANTONIO SRL CON SEDE RUBIERA. APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO CON PRIVATO, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 E S.M.I. E CONSEGUENTE VARIAZIONE IN DEROGA URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 20 L. R. N. 15/2013 E S. M. I. -

IL CONSIGLIO COMUNALE

RILEVATA la propria competenza ai sensi dell'art.42, comma 2, lettere b) e l) del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

RICHIAMATA la variante generale al P.R.G. del Comune di Rubiera approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n.317 del 27.11.2001;

RICHIAMATA ancora la Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 14 marzo 2005 con la quale si approvava il documento programmatico contenente Linee Guida ed indirizzi in materia urbanistica, al fine di definire in modo puntuale gli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale e di delineare il corretto percorso giuridico da seguire per il loro conseguimento;

PREMESSO:

CHE la ditta **BOCCHI ANTONIO srl** con sede in Rubiera è proprietaria di un lotto adibito a stabilimento industriale con processo di deposito di prodotti alimentari e lavorazione prodotti a base di carne, posto in via Secchia n. 15/via Contea n. 15 nel Comune di Rubiera (RE) adiacente la Strada Provinciale Sassuolo – Campogalliano, avente una superficie coperta di mq 2.100, realizzata su un'area territoriale di 8.300 mq. Tale lotto è censito al Catasto Terreni del Comune di Rubiera al foglio 25, mappali 587, 590, 591, 593, 1491 e confina a nord con il Torrente Tresinaro, a sud con la Strada Provinciale n. 51 denominata via Contea, a ovest con via Secchia e a est con aree agricole;

CHE lo strumento urbanistico vigente destina l'area:

- parte a Zona B, sottozona B2: "parti di recente edificazione" che, nel caso di demolizione della struttura esistente, prevede l'applicazione di un indice di edificazione pari a 0,35 mq/mq e quindi con la possibilità di realizzare una S.u.c. residenziale pari a 2.500 mq (con la potenziale possibilità di realizzare circa 25 alloggi), pertanto attualmente la destinazione d'uso effettiva, e cioè la produttiva, consente esclusivamente interventi di carattere manutentivo e di adeguamento tecnologico alle normative vigenti;

- parte a parcheggio pubblico;

- parte a strada pubblica;

- parte a bosco urbano;

CHE lo strumento urbanistico sovraordinato e cioè il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente, destina l'area a zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, art. 40: zone di tutela ordinaria, che al comma 17 dell'articolo predetto stabilisce che non sono soggetti alle disposizioni dell'art. 40 le previsioni di urbanizzazione contenute negli strumenti di pianificazione comunali vigenti alla data di adozione delle norme del piano provinciale e cioè il 6 novembre 2008;

CHE la zona risulta poco attrattiva per insediamenti di tipo residenziale proprio per la sua peculiarità in quanto inserita in fregio ad una viabilità principale di rango provinciale a carattere intensivo ed una viabilità secondaria, rappresentata dalla strada comunale via Secchia;

CHE la ditta **BOCCHI ANTONIO SRL** con sede in Rubiera, con istanza 1 settembre 2011, protocollata al n. 13906 ha fatto presente la sua intenzione, nonostante la grave crisi economica e finanziaria che interessa la nazione, di ampliare la sua attività produttiva. Infatti l'azienda nel corso degli anni si è conquistata nuove porzioni di mercato, ma di essere nella consapevole situazione di dovere attuare interventi di adeguamento produttivo e normativo per migliorare la funzionalità del processo commerciale di un mercato in continua evoluzione. Tali interventi permetterebbero all'azienda di richiedere i bolli CEE necessari per mantenere e se possibile incrementare la quota di mercato raggiunta;

CHE per raggiungere tale scopo sono necessari interventi strutturali sull'esistente, nonché una quota di ampliamento dell'edificio produttivo di non più 1.167 mq di Suc;

CHE attualmente, come già detto in precedenza, la zonizzazione urbanistica esistente nel lotto di proprietà non permette la realizzazione degli interventi di cui al punto precedente, ma solamente interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico;

CHE per raggiungere tale scopo, la ditta **BOCCHI ANTONIO SRL** con sede in Rubiera ha proposto, nel caso di parere favorevole da parte dell'amministrazione, la realizzazione di opere compensative per la comunità rubierese consistenti nella cessione gratuita di aree di proprietà (parte dei mappali 587 e 593 del foglio 25) per una superficie pari a mq 897, nonché la rinuncia ai diritti edificatori e di zonizzazione residenziale dell'attuale strumento urbanistico;

CHE nel quadro di un interesse pubblico allargato, dopo adeguata istruttoria esperita dagli uffici, confluita nel Parere Istruttorio, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto con le relative tavole allegate, l'Amministrazione ha apprezzato positivamente, quanto consensualmente, la possibilità, con la predetta variante d'uso, del conseguimento di un migliore assetto territoriale ed ambientale relativo, mediante la presentazione della richiesta da parte della proprietà di rilascio di un Titolo abilitativo in deroga, compatibile con i limiti fissati dall'art. 20 della legge reg. E. R. 30 luglio 2013 n. 15, in quanto non alterativa del carico antropico, attualmente definito dal Piano Regolatore Generale vigente e che permetta tutte quelle sia pur minime opere necessarie alla concreta fruizione della nuova;

RITENUTO:

CHE la soluzione ipotizzata configura un oggettivo interesse pubblico:

- a. in quanto la possibilità di attuare un ampliamento del fabbricato produttivo è una condizione assolutamente necessaria per potere continuare a migliorare la propria attività, in un momento di profonda crisi economica e finanziaria, e permetterebbe una prosecuzione lavorativa sia dei dipendenti che dirigenziale e generazionale, infatti attualmente la ditta occupa trentacinque unità lavorative (23 dipendenti, 2 tirocinanti, 10 agenti di commercio) e l'eventuale investimento con la possibilità di espandere la superficie dell'azienda, consentirebbe in prospettiva un ulteriore accrescimento della capacità lavorativa dell'azienda;
- b. in quanto la proposta di cessione gratuita di 897 mq di un'area campita in celeste nella tavola allegata n.06 al parere istruttorio precedentemente richiamato permetterebbe all'amministrazione di avere a disposizione gratuitamente e quindi senza oneri espropriativi una porzione di area su cui è stato realizzato il "Progetto preliminare di una pista ciclabile sul lato destro del torrente Tresinaro da via Secchia a via Pedaggio Pedagna" approvato con delibera di Giunta Comunale n. 147 del 26 settembre 2006;
- c. in quanto la rinuncia del soggetto proprietario ai diritti edificatori e di zonizzazione previsti dall'attuale strumento urbanistico sul lotto di proprietà eviterebbe un aumento del carico antropico in una zona fortemente condizionata dalla presenza della strada provinciale n. 51;

CHE pertanto l'iniziativa convenuta si situa nel quadro di un comune apprezzamento dei soggetti pubblico e privato per il perseguimento dell'interesse generale, concreto ed attuale, senza pregiudizio per i diritti e gli interessi di terzi;

STABILITO che l'intervento ipotizzato ha carattere di eccezionalità e singolarità, eppertanto inidoneo a costituire, proprio per la sua peculiarità, precedente estensibile ad altri casi, eventualmente individuati nell'ambito del territorio comunale;

DATO ATTO che per le finalità predette occorre predisporre un Accordo Procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.i., come da schema allegato sub A;

DATO ATTO altresì che per le finalità predette occorre procedere all'approvazione in deroga urbanistica ai sensi dell'art. 20 della L. R. E. R. n. 15/2013 e s.m.i., per il rilascio del titolo abilitativo conseguente all'ampliamento del fabbricato produttivo dell'immobile in oggetto, per una SUC pari a 1.167 mq, relativamente alla destinazione d'uso ammissibile e alla densità edilizia, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali o regionali;

VISTO il Parere Istruttorio più volte riportato in precedenza e relativi allegati del Responsabile del Settore Pianificazione Edilizia e Ambiente;

VISTO l'art. 11 della legge n. 241/1990 e succ. modif., nel testo integrato dalla legge n. 15/2005 e succ. modif. e integrazioni;

VISTI altresì l'art. 20 della legge reg. E. R. 30 luglio 2013 n. 15;

ACQUISITO il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio con Verbale n. 5 del 4 dicembre 2012;

ACQUISITO altresì il parere, espresso dalla Commissione Urbanistica in data 00 gennaio 2014;

DATO atto che il presente provvedimento comporta i seguenti riflessi sulla situazione economico – finanziaria e sul patrimonio dell'Ente:

- la sua attuazione, con la firma dell'atto convenzionale e dell'atto traslativo delle aree porterà all'amministrazione l'acquisizione di un'area di 897 mq - con un aumento del valore immobiliare stimato in € 34.000,00 come si evince nel parere istruttorio più volte riportato;

DATO atto, per quanto asserito nel punto precedente, che il seguente provvedimento non rientra nel divieto di cui all'art. 12 comma 1-quater del D.L. 98/2011 inserito dall'art. 1, comma 138, L. 24 dicembre 2012 n. 228 che vieta l'acquisto di immobili a titolo oneroso, in quanto trattasi di un accordo procedimentale con soggetto privato attraverso il quale vengono cedute delle aree senza alcun onere per l'Ente;

ACQUISITI, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del Testo unico e dell'articolo 17, comma 5, del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, i seguenti pareri espressi da:

- favorevole del Responsabile del Settore ing. Ettore Buccheri in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

CC n. del

- favorevole del Responsabile di ragioneria per la regolarità contabile con riferimento ai riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, che l'atto comporta;

RITENUTO di provvedere in merito;

CON voti favorevoli -----, contrari ----- (-----), astenuti ----- (-----), espressi in forma palese ai sensi dell'articolo 53 del Regolamento del Consiglio comunale;

DELIBERA

Per le motivazioni e premesse espresse in narrativa:

1. di approvare lo schema di accordo con i privati, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.i., quale parte integrante e sostanziale del presente deliberato (allegato sub A);
2. di approvare per le finalità di cui alle premesse l'autorizzazione in deroga ai sensi dell'art. 20 della L. R. n. 15/2013 e s.m.i., per il rilascio del titolo abilitativo conseguente all'ampliamento del fabbricato produttivo dell'immobile in oggetto, per una SUC pari a 1.167 mq, relativamente alla destinazione d'uso ammissibile e alla densità edilizia, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali o regionali;
3. di dare infine mandato allo stesso Dirigente di Settore per l'espletamento di ogni incombenza inerente e conseguente al presente deliberato.

INDI

CON DISTINTA E SEPARATA votazione, con voti favorevoli -----, contrari ----- (-----), astenuti ----- (-----), espressi in forma palese ai sensi dell'articolo 53 del Regolamento del Consiglio comunale il Consiglio comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art 134, comma 4 del Testo unico.

SI RENDE NOTO

CHE il Responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 5 della Legge 7 agosto 1990 n.241 cui rivolgersi e chiedere informazioni in caso di bisogno è l'ing. Ettore Buccheri;

CHE avverso il presente atto, ove sia considerato lesivo di interessi tutelati dalla legge, è ammessa impugnazione per vizio di legittimità (incompetenza, violazione di legge, eccesso di potere) proponibile, da chi vi abbia legittimo interesse, presso il Tribunale amministrativo regionale competente entro 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione e comunque dal momento della venuta conoscenza dello stesso;