



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 269 del 12/11/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DI REVOCA PARZIALE DI ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO PER DESTINAZIONE AD USO PUBBLICO DI AREE A PARCHEGGIO E VERDE.

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **dodici** del mese di **novembre**, convocata per le ore 08:30, nella Residenza Municipale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, alle ore **09:22**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai signori:

ISOLA MASSIMO	SINDACO	Presente	
FABRI ANDREA	VICESINDACO-ASSESSORE	Presente	
AGRESTI DAVIDE	ASSESSORE	Presente	
ORTOLANI LUCA	ASSESSORE	Presente	
LAGHI MARTINA	ASSESSORE		Assente
CAMORANI DENISE	ASSESSORE	Presente	
SANGIORGI SIMONA	ASSESSORE		Assente
BOSI MASSIMO	ASSESSORE	Presente	

Presenti n. 6

Assenti n. 2

Assume la Presidenza il SINDACO, ISOLA MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE, CAMPIOLI PAOLO.

Essendo gli invitati in numero legale si procede a quanto segue:

Deliberazione n. 269 del 12/11/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DI REVOCA PARZIALE DI ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO PER DESTINAZIONE AD USO PUBBLICO DI AREE A PARCHEGGIO E VERDE.

Il **PRESIDENTE** sottopone per l'approvazione quanto segue:

Normativa:

- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20, che all'art.52, comma 3, lettera a), abroga l'art.40 della Legge Regionale n.47/78 e successive modifiche;
- D.P.R. n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;
- Legge Regionale n. 15 del 30.07.2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" e s.m.i.;
- Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- Regolamento Urbanistico e Edilizio (RUE) del Comune di Faenza approvato con delibera del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31/03/2015;

Precedenti

- Delibera di Consiglio Comunale n. 284/8523 del 20/10/1994 per l'approvazione degli schemi di atto unilaterale d'obbligo e conseguenti orientamenti applicativi.;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 353/5616 del 21/12/2009 per atti unilaterali d'obbligo e convenzioni in materia edilizia ed urbanistica: orientamenti operativi e approvazione schemi;
- Convenzione Rep. n. 340/2015 "Approvazione schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modifiche ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L. 78/2010), già effettuato con convenzione Rep. n.272 del 10.04.2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovra-comunale";
- Delibera di Giunta dell'Unione della Romagna Faentina n. 60 del 28/03/2019 avente per oggetto "Indicazioni operative in materia di competenze degli organi a seguito della approvazione del nuovo Statuto della Unione della Romagna Faentina";
- Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 9 del 21/12/2022 riguardante il conferimento degli incarichi dirigenziali per l'anno 2024;
- Decreto del Sindaco n. 11 del 23/12/2022 riguardante l'attribuzione di incarichi per l'anno 2024 ai dirigenti dell'Unione delle Romagna Faentina in relazione alle funzioni conferite;
- Determinazione del Dirigente del Settore Territorio e Ambiente dell'Unione della Romagna Faentina n. 48 del 12/01/2024 riguardante il conferimento di elevata qualificazione per il Settore Territorio e Ambiente per l'anno 2024 e relativa delega di funzioni;
- Atto unilaterale d'obbligo del 26 ottobre 1987 autenticato dal Notaio Giuseppe Barbieri di Faenza (RA), Rep. 5290, registrato a Faenza (RA) il 30 ottobre 1987 al n.

631 Mod. 2 e trascritto a Ravenna in data 4 novembre 1987 Art. 8126 (richiesto al ritiro della Concessione edilizia n.101 del 30 marzo 1988 - Prot. Ed. n.2219 del 11 ottobre 1986 per opere di urbanizzazione);

- Atto unilaterale d'obbligo del 22 maggio 1998 autenticato dal Notaio Giuseppe Barbieri di Faenza (RA) Rep. 15224, registrato a Faenza (RA) il 5 giugno 1998 al n. 372 Serie 2° e trascritto a Ravenna in data 17 giugno 1998 Reg. Generale n. 7964 Reg. Particolare n. 5506 (richiesto al ritiro della Concessione Edilizia n.121 del 6 aprile 1988 - Prot. Ed. n.1211 del 25 luglio 1987 per la costruzione del fabbricato);
- CILA prot. n. 79768 del 25/07/2024 e successive integrazioni documentali prot. n. 89074 del 27/08/2024 e prot. n. 96993 del 16/09/2024, per "*Cambio di destinazione d'uso senza opere di unità immobiliare da funzione ricreativa e di spettacolo (sala da ballo) a funzione produttiva di deposito*" con richiesta di eliminazione del vincolo di uso pubblico attualmente gravante sulla totalità delle aree di parcheggio, negli immobili posti a Faenza, in Via Emilia Ponente n. 70.

Motivo del provvedimento:

Con la Concessione edilizia n. 101 del 30/03/1988 (prot. n. 2219/86) il Comune di Faenza ha autorizzato le opere di urbanizzazione primaria relative all'area sita in Via Emilia Ponente e successivamente con la Concessione edilizia n. 121 del 06/04/1988 (prot. n. 1211/879) ha autorizzato la costruzione, in area compresa nel progetto di urbanizzazione, di un fabbricato composto da due alloggi e da locali ad uso sala da ballo.

Con gli Atti d'obbligo del 26 ottobre 1987 e del 22 maggio 1998, sopra citati, il sig. C.D, allora proprietario degli immobili, si obbligò a destinare a parcheggio privato di uso pubblico ed a verde di uso pubblico le aree oggi distinte al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 114 Mappali 306, 309, 318 parte, 624 e al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 114 Mappale 318 Sub.10 parte, di complessivi mq. 9726.

Si precisa che l'Atto unilaterale d'obbligo del 26 ottobre 1987 trattava un'area di terreno più ampia di quella strettamente necessaria per gli standard da vincolare all'uso pubblico, in quanto erano previste anche aree da attrezzare con opere di urbanizzazione primaria (mappale 310 di mq. 309, mappale 311 di mq. 109, mappale 312 di mq. 802 e mappale 314 di mq. 116 per complessivi mq. 1336), le quali a seguito di Certificato di collaudo da parte del Settore Lavori Pubblici del Comune di Faenza, approvato con Atto del Consiglio Comunale n. 276/5943 del 29 settembre 1997, vennero cedute gratuitamente dal sig. C.D. al Comune mediante Atto di Cessione sottoscritto in data 9 febbraio 1998.

Il vincolo della destinazione di parcheggio privato di uso pubblico e di verde di uso pubblico delle aree oggi distinte al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 114 Mappali 306, 309, 318 parte, 624 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 114 Mappale 318 Sub.10 parte, di complessivi mq. 9726, faceva riferimento alla destinazione di "*attività ricreativa e di spettacolo per sala da ballo*".

In data 24 luglio 2024 la società EREDI CASAMENTI S.R.L. con CILA prot. n. 79768 del 25/07/2024 ha comunicato la realizzazione dell'intervento di cambio di destinazione d'uso senza opere dell'unità immobiliare "*sala da ballo*" da funzione "*ricreativa e di spettacolo*" a funzione produttiva di "*deposito*", con conseguente richiesta di eliminazione del vincolo di uso pubblico (attualmente gravante sulla totalità delle aree di parcheggio) da buona parte delle aree, a seguito della dismissione della destinazione "*ricreativa e di spettacolo*" della discoteca denominata "Pamela" (di fatto già dismessa), lasciandolo gravante solo sulla particella distinta la Foglio 114 Mappale

309 di mq. 823,00 in accordo con tutti gli altri proprietari degli immobili sigg. M.M., Z.F., B.C. e Soc. EM.INVESTMENTS S.R.L.

Nell'ambito della CILA prot. n. 79768/2024 è stato ricalcolato lo standard richiesto dall'art. 26.2 lettera d) delle NdA del RUE vigente per "parcheggio di uso pubblico" per il fabbricato esistente costituito, a seguito del cambio di destinazione d'uso, da n. 1 unità produttiva e n. 2 unità abitative, che richiede una dotazione minima necessaria di mq. 275,40 (Sul per funzione abitativa mq. 303,00x 0,20 = mq.60,60 a cui viene sommata la Sul per funzione produttiva mq.1432,00 x 0,15 = mq.214,80) ampiamente assoluta con la particella 309 di mq. 823,00.

Il progetto presentato inizialmente, con prot. n. 79768 del 25/07/2024, prevedeva di mantenere anche n. 2 posti auto privati all'interno dell'area da destinare a parcheggio di uso pubblico ed è stato esaminato nella Conferenza Istruttoria permanente (CIP) del Comune di Faenza in data 12/09/2024, Verbale n. 12, con il seguente parere:

"Negativo per la soluzione proposta: l'area del parcheggio privato dovrà essere prevista in una zona appositamente delimitata, senza interferire con l'area ad uso pubblico".

A seguito di tale parere gli interessati hanno presentato, con prot. n. 96993 del 16/09/2024, un nuovo progetto che prevede di mantenere il vincolo di uso pubblico su tutta la particella distinta al Foglio 114 Mappale 309 di mq. 823,00, senza l'inserimento di posti auto privati in modo da non creare alcuna interferenza nell'area di uso pubblico.

I proprietari degli immobili hanno inoltrato in data 16/10/2024, con prot. n. 108327, la "bozza di convenzione" per la revoca parziale degli Atti unilaterali d'obbligo citati in premessa, relativi alla realizzazione e destinazione delle aree a parcheggio privato di uso pubblico ed a verde di uso pubblico poste in Via Emilia Ponente, sopra descritte.

In seguito a tale integrazione la Conferenza Istruttoria permanente (CIP) del Comune di Faenza in ha espresso parere favorevole in data 06/11/2024.

Esecuzione:

La Giunta Comunale, in applicazione dell'art. 8 dello Statuto dell'Unione della Romagna Faentina, provvede per l'approvazione delle convenzioni relative alla destinazione di aree all'uso pubblico in esecuzione di norme contenute nel RUE ed il competente Dirigente provvede per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;

Pareri:

Visto il parere favorevole rilasciato dagli uffici competenti in sede di Conferenza Istruttoria permanente (CIP) del Comune di Faenza in data 06/11/2024 Verbale Seduta n. 14;

Vista la relazione favorevole del Responsabile del Servizio SUE Gestione Edilizia e del Dirigente dell'Area Territorio e Ambiente, allegata al presente atto;

Dato atto che il Responsabile del procedimento e il Dirigente, rispettivamente con l'apposizione del visto di regolarità tecnica e con la sottoscrizione del parere di regolarità tecnica, attestano l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento;

Acquisiti i pareri in merito alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000;

Pertanto,

LA GIUNTA COMUNALE

a voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese per dichiarazione verbale,

delibera

- 1) di approvare, per le motivazioni esposte in narrativa che qui si intendono richiamate, lo schema di convenzione di revoca parziale degli atti unilaterali d'obbligo Rep. 5290, registrato a Faenza (RA) il 30 ottobre 1987, e Rep. 15224, registrato a Faenza (RA) il 5 giugno 1998, e le relative planimetrie delle aree - allegate sotto le lettere "A" e "B" - che si uniscono quale parte integrante e sostanziale del presente atto, corrispondenti a quelle presentate dai proprietari degli immobili Soc. EREDI CASAMENTI S.R.L, sigg. M.M., Z.F., B.C. e Soc. EM.INVESTMENTS S.R.L. con prot. n. 108327 del 16/10/2024;
- 2) di dare atto che tutte le spese di stipulazione e relative, comprese quelle di registrazione e trascrizione della convenzione, saranno a carico della Soc. EREDI CASAMENTI S.R.L.;
- 3) di dare atto che il Dirigente dell'Area Territorio e Ambiente dell'Unione della Romagna Faentina interverrà in rappresentanza del Comune di Faenza negli atti necessari alla formalizzazione della convenzione, con ampio potere di convenire e stipulare tutti quei patti e quelle condizioni che si rendessero necessarie e di legge per la stipulazione del contratto medesimo in modo che mai possa essergli opposto difetto di mandato con espressa dichiarazione di ritenersi fin da ora il tutto rato e valido;
- 4) di disporre che la stipula dell'atto avvenga in Faenza c/o sede dell'Unione della Romagna Faentina o altra sede da concordare al fine di consentire la maggiore efficienza dell'azione amministrativa;
- 5) di dare atto che l'atto non necessita di copertura finanziaria ed è privo di riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente.

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

Verbale n. **51** del **12. 11. 2024**

IL SINDACO
ISOLA MASSIMO

IL SEGRETARIO GENERALE
CAMPIOLI PAOLO