



**COMUNE
DI
MIRANDOLA**
Provincia di Modena

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

N. 111

Del **13/05/2026**

Proposta n. 122/2026

Oggetto:

PIP NORD DI VIA DI MEZZO: INDIRIZZI PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'anno **duemilaventisei**, questo giorno **tedici** del mese di **maggio** alle ore 16:00 in ottemperanza alla deliberazione di Giunta comunale n.39 del 30/03/2022 avente ad oggetto "Disciplina delle sedute di Giunta comunale in modalità "videoconferenza", appositamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale in modalità videoconferenza, in via Giolitti n.22.

Fatto l'appello e accertata l'identità dei componenti mediante piattaforma di collegamento audio-video ZOOM, sono presenti:

N	Nominativo	Funzione	Presenza	Assenza
1	BUDRI LETIZIA	Sindaco	X	
2	MARCHI MARINA	Assessore	X	
3	DONNARUMMA MARCO	Assessore	X	
4	CARAFOLI LUCA	Assessore	X	
5	SECCHIA LISA	Assessore		X
6	LUPPI FEDERICA	Assessore		X

Presenti: **4**

Partecipa il Segretario Generale Margherita Clemente

Essendo legale il numero degli intervenuti, Letizia Budri Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Il Sindaco Letizia Budri introduce l'argomento in oggetto.

Premesso che:

- nella frazione di San Giacomo Roncole si sviluppa uno dei principali comparti produttivi del Comune di Mirandola;
- è parte di tale comparto l'area oggetto del Piano degli Insediamenti Produttivi (nel seguito "PIP") "PIP Nord di via di Mezzo";
- il 19/08/2000 con nota prot. n. 17231 è stato pubblicato il Bando per partecipazione alla procedura di assegnazione delle aree PIP Nord;
- il 16/11/2000 con Determinazione n. 699 è stata approvata la graduatoria definitiva del Bando, a cui ha partecipato, tra le altre, la ditta Carrozzeria Barbi s.p.a.;
- il 10/09/2001 con Determinazione n. 599 è stata assegnata alla vincitrice ditta Carrozzeria Barbi s.p.a. il lotto n. 3 del PIP Nord via di Mezzo;
- in pari data sono stati stipulati i seguenti atti notarili a Ministero del dott. Notaio Italo di Maria:
 - rep. n. 146753, Compravendita delle proprietà del Lotto n. 3;
 - rep. n. 146759, Cessione dei diritti reali a titolo oneroso delle proprietà del Lotto n. 3, il quale disciplina l'attuazione edificatoria dell'area (di seguito "Convenzione");
- nell'atto è definito in dieci anni il termine di realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico della ditta vincitrice;
- il 09/09/2011 è scaduto il termine concesso per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione senza che le stesse siano state eseguite o completate;
- il 01/10/2012 con nota prot. n. 23127 la ditta richiede, anche a seguito del sisma 2012, la proroga del termine per il completamento delle opere di urbanizzazione;
- il 22/10/2012 con Deliberazione di Consiglio comunale n. 113 è stata concessa una proroga sino al 09/09/2014 per il completamento delle opere di urbanizzazione;
- il 20/05/2014 con nota prot. n. 16128 la ditta richiede ulteriore proroga al 09/09/2017;
- il 29/09/2014 con Deliberazione di Consiglio comunale n. 115 viene concessa l'ulteriore proroga al 09/09/2017;
- il 06/11/2018 è stata richiesta l'escussione della fidejussione a seguito di comprovata inadempienza di realizzazione delle opere di urbanizzazione e scadenza dei termini per la realizzazione del piano;

Considerato che:

- con l'escussione della fideiussione il Comune ha incamerato la somma di 455.748,67 € per il completamento delle opere di urbanizzazione (reversale n. 6517 del 13/12/2018);
- con Determinazione n. 624/2019 l'Ing. Francesco Pullè è stato incaricato delle funzioni tecniche per la progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza dei lavori necessari al completamento delle opere di urbanizzazione;
- in data 31/01/2024 prot. n. 4354, l'ing. Pullè ha depositato il progetto definitivo dell'intervento, nel quale è indicato un quadro economico di 473.306,68 € (di cui lavori 375.660,90 €, esclusa IVA);
- all'intervento è stato assegnato il CUP n. I86D19000040007;

Preso atto che:

- il PIP in parola è stato approvato in vigore del Piano Regolatore Generale – Variante Generale approvata con Deliberazione della Giunta provinciale n. 153 del 17/04/2001;

- con Deliberazione di Consiglio comunale n. 111 del 27/07/2015 è stato approvato il PSC e con Deliberazione di Consiglio comunale n. 112 del 27/07/2015 è stato approvato il RUE, entrambi vigenti;
- con Deliberazione di Consiglio comunale n. 92 del 26/09/2023 il Comune ha adottato il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), attualmente all'esame del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV);
- il PIP Nord di via di Mezzo è previsto in tutti gli strumenti urbanistici sopraelencati (tav. RUE_1.12 e tav. PUG_D1.12) e pertanto non si ravvisano soluzioni di continuità tra quanto progettato in passato e gli standard attualmente vigenti e previsti;
- ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 1150/1942 Legge urbanistica nazionale *“Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso”*;
- ai fini del citato articolo il PIP è pacificamente assimilato al piano particolareggiato da parte della giurisprudenza amministrativa, così come gli altri strumenti attuativi della pianificazione urbanistica generale;
- a declinazione di tale previsione, le Norme tecniche di Attuazione del RUE, all'art. 4.4.4, comma 1, lettera b) prevedono che *“dopo la scadenza del Piano, o della convenzione del PdC, fino al momento in cui le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D”*, non prevedendo in questo caso interventi di Nuova Costruzione;
- in conseguenza di ciò il Comune non può consentire nell'area del PIP Nord di via di Mezzo nuove edificazioni fino al completamento delle opere di urbanizzazione, a limitazione delle potenzialità edilizie delle aree come previste in pianificazione e per gli effetti del citato art. 17 della Legge n. 1150/1942;

Considerato che:

- tutte le aree per le opere di urbanizzazione del PIP sono di proprietà del Comune;
- il Comune dispone di risorse derivanti dalla fideiussione escussa per la realizzazione delle opere;
- è opportuno provvedere al completamento delle opere di urbanizzazione dell'area del PIP Nord di via di Mezzo, per consentire lo sviluppo del territorio nei termini della pianificazione vigente ed adottata;
- per la conclusione delle opere di urbanizzazione è necessario tenere conto delle variate condizioni delle aree, degli obiettivi e dei parametri della programmazione urbanistica come si è sviluppata fino al presente, evitando di eseguire interventi che siano in contrasto con tale evoluzione;
- in particolare sia il PSC vigente sia il PUG adottato, così come in generale tutta la legislazione di settore, sia nazionale sia regionale, prescrivono il contenimento del consumo di suolo, la limitazione dell'impermeabilizzazione dello stesso e l'incremento delle dotazioni di aree verdi anche a mitigazione dei generali effetti climatici e dei particolari effetti delle zone a vocazione produttiva (opere di mitigazione);
- la realizzazione del parcheggio grande dello scaduto PIP in parola da parte del Comune comporterebbe la perdita di ca. 3.350 mq di area verde naturale permeabile e già sviluppata con piante di alto fusto, per la creazione di n. 73 parcheggi pubblici;

Considerato, inoltre, che con relazione assunta al prot. n. 19644 del 28/04/2026 (allegati A e A-bis), il Responsabile del Servizio Edilizia, Urbanistica, Ambiente ha evidenziato che:

- la dotazione di parcheggi prevista dallo scaduto PIP Nord via di Mezzo è sovrabbondante rispetto alle previsioni degli strumenti pianificatori generali passati e presenti, poiché il calcolo degli standard è stato effettuato in rapporto alle superfici territoriali e non alle superfici utili, come anche esplicitato nella relazione illustrativa allegata alla Deliberazione di Consiglio comunale n. 34 del 14/02/2000;
- l'area di via di Mezzo è interessata da altri PIP, già realizzati e parimenti sovrabbondanti di dotazioni a parcheggi rispetto alla pianificazione generale, per le medesime ragioni;
- tale circostanza è nei fatti comprovata dal costante sottoutilizzo dei parcheggi già realizzati sul fronte strada a Sud di via di Mezzo (allegato B - Documentazione fotografica), in un PIP in cui le opere di urbanizzazione sono già completamente realizzate;
- la capacità edificatoria prevista sui lotti del PIP Nord e PIP Sud di via di Mezzo, a termini degli *attuali* strumenti urbanistici generali, necessita di un'area per parcheggi di ca. 2.200 mq corrispondenti a n. 89 posti auto contro i complessivi 4.890 mq. corrispondenti a n. 290 posti auto in progetto;
- i parcheggi effettivamente realizzati e fruibili dal pubblico sono pari a n. 246 posti auto, ovvero sono ampiamente superiori alle dotazioni minime previste da tutti gli strumenti urbanistici passati e presenti, anche in considerazione del fatto che i parcheggi sono utilizzati per una quota pari a circa il 50 % della quantità realizzata e solamente durante le ore lavorative delle aziende;

Dato atto che:

- la Legge della Regione Emilia-Romagna n. 24/2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) all'art. 27 (Salvaguardia), comma 1 prevede che:
*“A decorrere dalla data di adozione, da parte dell'organo consiliare competente, di tutti gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle relative varianti ai sensi dell'articolo 46, comma 1, le amministrazioni pubbliche sospendono ogni determinazione in merito:
all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni dei piani e delle varianti adottati, incompatibili con gli indirizzi degli stessi o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
all'approvazione di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che presentino previsioni in contrasto con quanto disposto dal piano e dalla variante adottati.”;*
- la stessa legge prevede quale obiettivo prioritario della pianificazione territoriale all'art. 1 (Principi ed obiettivi generali), comma 2, lettera a) *“contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici”;*

Valutato che ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione del PIP Nord, a parità di superficie complessiva e localizzazione delle opere di urbanizzazione, è opportuno riequilibrare i rapporti tra le aree a destinazione parcheggio e quelle a destinazione di verde pubblico, con incremento di queste ultime e riduzione delle prime pur mantenendo i rapporti dotazionali minimi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti ed adottati; ciò è ottenibile mantenendo inalterato lo status quo dell'area, come espresso dal Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali predisposto dal RUP dell'intervento e allegato al presente atto alla lettera C, in quanto:

- non è in contrasto con i disposti degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti (PSC) ed adottati (PUG);
- è conforme agli obiettivi prioritari della legge regionale;

- non comporta modifiche rispetto alle previsioni edificatorie dello scaduto PIP Nord come a suo tempo approvato, e come inserite nei documenti di pianificazione generale vigente ed adottata;
- consente il completo dispiegarsi delle potenzialità delle aree come previste da pianificazione, e secondo i disposti del RUE;
- riduce le previsioni di impermeabilizzazione dei suoli e quindi gli impatti ambientali delle opere;
- mantiene le medesime aree inizialmente previste per le opere di urbanizzazione;
- non compromette gli standard urbanistici della pianificazione generale;
- evita la dispersione di risorse economiche per opere impattanti negativamente sull'ambiente e non più necessarie nella misura inizialmente prevista;

Richiamati:

- l'art. 5, comma 13, lettera b) del D.L. n. 70/2011 (convertito in Legge n. 106/2011) che prevede che *“i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale”*;
- la Deliberazione di Giunta regionale dell'Emilia-Romagna n. 1416 del 12/09/2011 che, nel proprio allegato A, precisa che *“la competenza della Giunta comunale per l'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente [...] rientra nelle materie di competenza legislativa esclusiva dello Stato (art. 117, comma 2, lettera p), della Costituzione), determinando una deroga alla competenza generale del Consiglio comunale in materia di piani urbanistici definita dall'articolo 42, comma 2, lettera b), del decreto legislativo 8 agosto 2000, n. 267. [...] Per tali ragioni si ritiene che la previsione di cui al comma 13, lettera b), della disposizione in oggetto, la quale sancisce la competenza della Giunta comunale per l'approvazione piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente, operi 'a regime' dal giorno 12 settembre 2011”*;

Ritenuto quindi:

- che a Convenzione scaduta le previsioni edificatorie del PIP Nord di via di Mezzo continuano ad applicarsi nei limiti e secondo i citati disposti dell'art. 17 della Legge n. 1150/1942 e del RUE;
- che il Comune, già ora proprietario di tutte le aree per le opere di urbanizzazione, può provvedere direttamente all'ultimazione delle opere stesse nell'ambito della propria programmazione dei lavori pubblici;
- che, a piano scaduto, il Comune, su tali aree di proprietà pubblica deve declinare il completamento delle opere di urbanizzazione secondo pubblica utilità, compendiando tutte le esigenze ed i valori coinvolti, nel rispetto degli indirizzi e delle previsioni della programmazione urbanistica generale vigente ed adottata;
- necessario dare indirizzo all'ufficio tecnico di completare le opere di urbanizzazione dello scaduto PIP Nord di via di Mezzo, tutelando le aree verdi già sviluppate e, a tale scopo, riducendo le aree a parcheggio non oltre i limiti necessari al rispetto degli standard della pianificazione territoriale generale, a saldo complessivo invariato delle aree interessate;
- che le variazioni non incidono sui criteri informativi del piano scaduto (cfr. art. 10 della Legge n. 1150/1942), per le ragioni in premessa narrativa;
- che l'intervento sarà definito con apposito progetto esecutivo ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., da sottoporre alla Giunta comunale per approvazione;
- al termine degli interventi come sopra declinati, le opere di urbanizzazione dello scaduto PIP Nord di via di Mezzo potranno dirsi completate, a tutti i fini applicativi di competenza comunale;

Richiamati:

- il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- la Deliberazione di Consiglio comunale n. 136 del 22/12/2025 di approvazione della Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2026-2028;
- la Deliberazione di Consiglio comunale n. 137 del 22/12/2025 di approvazione del Bilancio di previsione 2026-2028;
- la Deliberazione di Giunta comunale n. 7 del 21/01/2026 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028;

Richiamata, inoltre, la linea strategica "8 – Città responsabile", alla quale è collegato l'obiettivo strategico "8.1 – Il cittadino al centro dell'azione amministrativa" e l'obiettivo operativo "8.1.1 - Garantire l'allineamento della 'macchina comunale' al raggiungimento degli obiettivi di mandato tramite il coordinamento delle strutture comunali, la definizione, il monitoraggio e il controllo della gestione operativa e il presidio del rispetto dei tempi e delle priorità strategiche", contenuta nel succitato Documento Unico di Programmazione, ai quali il presente atto fa riferimento;

Su proposta del Responsabile del procedimento, individuato nella persona dell'ing. Andrea Lui, il quale dichiara, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, della legge 6 novembre 2012, n. 190 e del vigente Piano triennale di prevenzione della corruzione, che ai fini dell'adozione del presente atto non sussistono conflitti di interesse, anche potenziali, cui consegue l'obbligo di astensione;

Visti:

- lo schema di proposta predisposto dal responsabile del procedimento;
- l'allegato parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore II - Territorio, Ambiente e Lavori Pubblici, ing. Andrea Lui, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267 del 18 Agosto 2000;
- l'allegato parere di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Settore V - Finanziario, dott. Pasquale Mirto, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. n. 267 del 18 Agosto 2000;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge, resi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. di approvare la premessa in narrativa, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali, predisposto dal RUP dell'intervento di cui trattasi e allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (allegato C);
3. di dare indirizzo al Settore II di completare le opere di urbanizzazione dello scaduto PIP Nord di via di Mezzo, tutelando le aree verdi già sviluppate e, a tale scopo, riducendo le aree a parcheggio non oltre i limiti necessari al rispetto degli standard della pianificazione territoriale generale, a saldo complessivo invariato delle aree interessate (cfr. allegati A e A-bis);
4. di dare atto che:
 - le variazioni non incidono sui criteri informativi del piano scaduto (cfr. art. 10 della Legge n. 1150/1942), per le ragioni in premessa narrativa;
 - l'intervento sarà definito nel dettaglio con apposito progetto esecutivo ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., da sottoporre alla Giunta comunale per l'approvazione;
 - al termine degli interventi come sopra declinati, le opere di urbanizzazione dello scaduto PIP Nord di via di Mezzo saranno completate, a tutti i fini applicativi di competenza comunale;

- per la realizzazione delle opere ci si avvarrà delle somme derivanti dall'escussione della fideiussione, attualmente disponibili nell'avanzo di amministrazione 2025 per € 436.843,55 e da applicare al bilancio 2026-2028 alla Missione/Programma/Titolo 14.01.2, con imputazione al capitolo di Peg 71091/1, dando atto che eventuali somme non utilizzate della fidejussione escussa saranno utilizzate per altre opere di urbanizzazione.

Successivamente, ritenuta l'urgenza di dar corso al presente atto, per consentire agli uffici di provvedere a quanto indicato, con voto unanime, reso nelle forme di legge,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Dlgs. n. 267/2000 e s.m.i., immediatamente eseguibile.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto digitalmente

Il Sindaco
Letizia Budri

Il Segretario Generale
Margherita Clemente