



COMUNE DI MODENA

N. 350/2025 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 06/08/2025

L'anno 2025 il giorno 06 del mese di agosto alle ore 09:45 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale.

Hanno partecipato alla seduta:

MEZZETTI MASSIMO	Sindaco	Assente
MALETTI FRANCESCA	Presidente	Presente
MOLINARI VITTORIO		Presente
ZANCA PAOLO		Presente
FERRARI CARLA		Presente
CAMPOROTA ALESSANDRA		Assente
GUERZONI GIULIO		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Presente
FERRARESI VITTORIO		Assente
VENTURELLI FEDERICA		Assente

Assenti Giustificati: Sindaco, Camporota, Ferraresi, Venturelli.

Assiste il Vice-Segr. Gen. MIGLIOZZI DANIELA MARIA ADRIANA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 350

RICHIESTA DI PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI AI SENSI DEL COMMA 3 BIS DELL'ART. 19 DELLA LEGGE REGIONALE 15/2013 RELATIVI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1958 DEL 27/06/2018, PROT. 96850, STRADELLO SAN GIULIANO - ACCOGLIMENTO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso

- che in data 17/06/2019 veniva rilasciato il permesso di costruire n. 1958/2018, acquisito al protocollo generale con n. 185681, avente oggetto due edifici da realizzarsi in Modena, Stradello San Giuliano, identificati al catasto urbano al Foglio 217, mappali 3-4-5 e 42, per la realizzazione dell'intervento di "Nuova costruzione di edificio residenziale per complessivi 4 alloggi in completamento al comparto di cui al PdC n. 3044/2016"- Stralcio B;
- che il progetto prevede la realizzazione di due edifici per un totale di otto unità abitative, articolati attorno ad uno spazio condominiale;

Dato atto:

- che ai sensi dell'art. 19 comma 3 della Legge Regionale 15/2013 *"Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati anche più volte, anteriormente alla scadenza, con comunicazione da parte dell'interessato, per un massimo rispettivamente di un anno e di tre anni per ciascuna proroga. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita."*;
- che ai sensi del comma 3 bis del sopracitato articolo della Legge Regionale 15/2013 *"Fermo restando quanto previsto dal comma 3, nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, lo Sportello unico può accordare una proroga del termine di inizio e di quello di ultimazione dei lavori, su istanza del privato presentata prima della scadenza dei medesimi termini, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga del termine di inizio lavori è accordata previa deliberazione del Consiglio comunale; quella del termine di ultimazione dei lavori previa deliberazione della Giunta comunale."*

Rilevato:

- che il termine di inizio dei lavori e quello di ultimazione sono perentori, come sancito dall'art. 19, comma 3 della Legge Regionale 15/2013, che recita: *"Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita."*;
- che, tuttavia, il termine di inizio e quello di ultimazione possono essere prorogati anche più volte, per un massimo di un anno e tre anni per ciascuna proroga, rispettivamente, mediante comunicazione da parte dell'interessato e prima della scadenza del termine;
- che alla comunicazione deve essere allegata la dichiarazione del progettista abilitato che attesti che, a decorrere dalla data di inizio lavori, non sono entrate in vigore previsioni urbanistiche contrastanti;

- che alla luce della normativa regionale citata, nella Regione Emilia-Romagna è possibile pertanto prorogare il termine di inizio e quello di fine lavori anche più volte, per un tempo massimo, del permesso di costruire, tramite una semplice comunicazione al Comune, con l'unico limite rappresentato dall'eventuale entrata in vigore di previsioni legislative o di piano incompatibili con l'attuazione dell'intervento edilizio;

- che qualora entrino in vigore previsioni urbanistiche contrastanti con l'attuazione dell'intervento edilizio, non si potrà più procedere con la semplice comunicazione; tuttavia, lo Sportello unico potrà comunque accordare una proroga del termine di inizio e di quello di ultimazione dei lavori, rispettivamente previa deliberazione del Consiglio comunale o della Giunta Comunale, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare della segnalazione oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o delle difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori;

Visto:

- che a norma di legge, il permesso di costruire n. 1958 del 27/06/2018 è divenuto efficace il 17/06/2019, data di rilascio del medesimo;

- che a seguito dell'efficacia del titolo abilitativo, i lavori, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 15/2013, avrebbero dovuto concludersi entro tre anni dalla stessa data e, pertanto, entro il 17/06/2022;

- che in data 04/08/2022 il richiedente ha comunicato la proroga del termine massimo di ultimazione dei lavori, acquisita al prot. gen. col n. 291398/2022, ai sensi dell'art. 19 L.R. 15/2013, per effetto della quale il termine per l'ultimazione dei lavori veniva fissato al 17.06.2025;

che in data 27/12/2022 è stata presentata la SCIA variante essenziale n. 6814/2022, divenuta efficace in data 03.01.2023, per effetto della quale il termine massimo per l'ultimazione dei lavori veniva fissato al 03.01.2026;

- che in data 08.07.2025 il richiedente ha comunicato la proroga della validità del deposito delle strutture n. 3070/2022 del 22.06.2022, acquisita al prot. gen. con n. 261721, per effetto della quale il deposito strutturale sarà efficace fino al 22.06.2027;

Visto, inoltre:

- che nelle more della conclusione dei lavori di cui al sopracitato permesso di costruire il Comune di Modena, con deliberazione del Consiglio comunale n. 46 del 22/06/2023, ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) entrato in vigore dal 02/08/2023 con la pubblicazione dell'Avviso di avvenuta approvazione sul BURERT n. 220 del 02/08/2023 periodico parte seconda;

- che in data 06/06/2025 il richiedente ha comunicato la proroga di tre anni del termine massimo di ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 19, comma 3 bis L.R. n. 15/2013, previa delibera di Giunta Comunale, acquisita al prot. gen. con n. 224596/2025;

- che, come specificato nella relazione illustrativa depositata, risultano effettuate le opere di scavo delle relative strutture di fondazione e la gettata di cemento armato. Sono ancora da eseguire, in virtù di quanto attestato dal tecnico incaricato le opere di edificazione;

- che, come da asseverazione del tecnico incaricato dalla proprietà, l'intervento descritto nel titolo abilitativo sopra citato risulta essere in contrasto con le previsioni urbanistiche vigenti e, per tal

motivo, il titolare della pratica ha formulato istanza, ai sensi di quanto previsto dall'art. 19 comma 3 bis L.R. 15/2013, previa deliberazione della Giunta comunale, della proroga del termine di ultimazione dei lavori, adducendo a sostegno della propria richiesta le difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori e dovute alle misure straordinarie adottate dal Governo per incentivare il settore edilizio (Superbonus 110%), nonché le difficoltà di approvvigionamento dei materiali e gli incrementi eccezionali dei prezzi delle stesse materie prime;

Rilevato che, alla luce di quanto sopra, l'intervento risulta in contrasto con il nuovo strumento urbanistico, ma, come da normativa regionale trova applicazione l'art. 19 comma 3 bis della L.R. 15/2013, previa deliberazione della Giunta comunale, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare della segnalazione oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o delle difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori;

Valutato che, a causa di eventi sopravvenuti al di fuori della volontà del titolare, come da relazione tecnica allagata alla sopracitata richiesta, non emergono motivi ostativi atti ad accordare la proroga di tre anni del termine di fine lavori del permesso di costruire n. 1958/2018, previa deliberazione della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 19, comma 3 bis della L.R. 15/2013 e, pertanto, i lavori dovranno concludersi entro il 17.06.2028;

Su proposta del responsabile del procedimento;

Visto l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Richiamati:

- la Legge regionale n. 15/2013;
- il decreto legislativo n. 267/2000;
- il d.P.R. n. 380/2001;
- la Legge n. 241/1990;
- i contenuti del PUG del Comune di Modena approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46/2023 e il Regolamento edilizio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47/2023;

Visto l'atto del Sindaco prot. 199688 del 22/05/2025 con il quale si dispone di prorogare gli incarichi dirigenziali, di cui alla propria precedente disposizione prot. n. 231278/2024, fino al 30.09.2025, dell'arch. Corrado Gianferrari, quale Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente;

Vista la disposizione della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, ing. Maria Sergio, del 30/05/2025, prot. n. 213076, con la quale è stata confermata e prorogata fino al 30/09/2025 la delega di funzioni al Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, arch. Corrado Gianferrari;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, arch. Corrado Gianferrari, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista l'assenza della Dirigente Responsabile di Settore Pianificazione e gestione del territorio, ing. Maria Sergio, l'acquisizione del visto di congruità si ritiene superata;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese;

D e l i b e r a

per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate:

1) di accordare, ai sensi dell'art. 19, comma 3 bis della Legge Regionale n. 15/2013, la proroga di tre anni del termine fine lavori del permesso di costruire n. 1958/2018 per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare, come da dichiarazione del tecnico di parte posta agli atti del settore.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'urgenza della ripresa dei lavori di cui al permesso di costruire n.1958/2018;

Visto l'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese;

D e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente

MALETTI FRANCESCA

Il Vice-Segr. Gen.

MIGLIOZZI DANIELA MARIA ADRIANA



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

OGGETTO: RICHIESTA DI PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI AI SENSI DEL COMMA 3 BIS DELL'ART. 19 DELLA LEGGE REGIONALE 15/2013 RELATIVI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1958 DEL 27/06/2018, PROT. 96850, STRADELLO SAN GIULIANO - ACCOGLIMENTO

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 2715/2025, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 05/08/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(GIANFERRARI CORRADO)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: RICHIESTA DI PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI AI SENSI DEL COMMA 3 BIS DELL'ART. 19 DELLA LEGGE REGIONALE 15/2013 RELATIVI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1958 DEL 27/06/2018, PROT. 96850, STRADELLO SAN GIULIANO - ACCOGLIMENTO

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 2715/2025, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 05/08/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: RICHIESTA DI PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI AI SENSI DEL COMMA 3 BIS DELL'ART. 19 DELLA LEGGE REGIONALE 15/2013 RELATIVI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1958 DEL 27/06/2018, PROT. 96850, STRADELLO SAN GIULIANO - ACCOGLIMENTO

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 2715/2025, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 05/08/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale