



Comune di Parma

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE N. **GC-2022-275** DELLA GIUNTA COMUNALE IN DATA **22/06/2022**

L'anno 2022, questo giorno Ventidue (22) del mese di Giugno alle ore 10:10 in Parma si è riunita la Giunta Comunale per la trattazione di diversi argomenti e, fra essi, del provvedimento di cui all'oggetto, sotto la presidenza del Signor Federico Pizzarotti nella sua qualità di Sindaco e la partecipazione del Segretario Generale del Comune Dott.ssa Anna Messina.

Dopo che il Segretario Generale ha dato lettura dell'oggetto della proposta specifica di delibera, seguono brevi interventi da parte dei componenti dell'organo di governo dell'Ente.

Al momento della votazione della deliberazione proposta, con la Presidenza del Sindaco risultano presenti e votanti n. 8 componenti di Giunta di cui appresso:

| | |
|-------------------------|----------|
| PIZZAROTTI FEDERICO | PRESENTE |
| BOSI MARCO | ASSENTE |
| ALINOVIC MICHELE | PRESENTE |
| BENASSI TIZIANA | PRESENTE |
| CASA CRISTIANO | PRESENTE |
| FERRETTI MARCO | PRESENTE |
| GUERRA MICHELE | ASSENTE |
| PACI NICOLETTA LIA ROSA | PRESENTE |
| ROSSI LAURA | PRESENTE |
| SELETTI INES | PRESENTE |

Con voti unanimi la Giunta Comunale approva la proposta di provvedimento che segue (**deliberazione GC-2022-275**) e reca l'oggetto infra esplicitato, quindi, ne vota l'immediata eseguibilità e proseguono i lavori.

Oggetto: Permesso di costruire (PDC) a Sanatoria con opere n. 2484/2021 - Assenso alla realizzazione dell'intervento intestato a IMMOBILIARE PRO PARMA SPA in Via Ernesto Ghirarduzzi n. 2 - Definizione dei parametri urbanistico edilizi ed approvazione della Convenzione ai sensi dell'art. 3.2.63 del RUE previgente - I.E.

Comune di Parma

Proposta n. 2022-PD-1989 del 16/06/2022

OGGETTO: Permesso di costruire (PDC) a Sanatoria con opere n. 2484/2021 - Assenso alla realizzazione dell'intervento intestato a IMMOBILIARE PRO PARMA SPA in Via Ernesto Ghirarduzzi n. 2 - Definizione dei parametri urbanistico edilizi ed approvazione della Convenzione ai sensi dell'art. 3.2.63 del RUE previgente - I.E.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che il 15/07/2021 il sig. Cavarretta Gaetano, in qualità di Legale Rappresentante della Società Immobiliare Pro Parma spa, ha presentato Permesso di Costruire (PDC) in sanatoria con opere, assunto al prot. gen. con il n. 122193 ed inserito nel fascicolo 2021.VI/3/1. 2484, per la regolarizzazione di opere eseguite in difformità, consistenti in modifiche distributive interne e modifiche di alcune aperture sui prospetti, e per la realizzazione di opere di ampliamento, dell'edificio esistente adibito a spogliatoi e palestra, sito in Via Ernesto Ghirarduzzi n. 2, località Moletolo;
- che la pratica presentata prevede la regolarizzazione delle seguenti opere realizzate in difformità rispetto ai titoli edilizi legittimanti lo stato dei luoghi, il cui ultimo risale al 1993, ai sensi dell'art. 10 bis della LR 15/13 e s.m.i.; le opere di che trattasi, non comportanti alcuna modifica e incremento di Superficie Lorda Utile (Slu) o di altri parametri urbanistico-edilizi, in particolare consistono in:
 - diversa distribuzione interna dei locali spogliatoio e docce;
 - nuova finestra sul fronte ovest, in corrispondenza del locale spogliatoio uomini;
 - modifica della finestra della palestra sul fronte est;
- che la pratica presentata prevede altresì le seguenti opere di nuova realizzazione:
 - sul medesimo edificio esistente adibito a spogliatoi e palestra, realizzazione sul lato sud di un nuovo locale spogliatoio e dell'infermeria; tale intervento, unitamente alla contestuale redistribuzione interna, permetterà una migliore fruizione di spogliatoi e servizi, con spazi adeguati ad un maggior numero di utenti, a fronte dell'implementazione dei campi per le attività sportive;

Rilevato che l'ampliamento dell'edificio esistente determina un aumento della superficie lorda utile pari a mq 73,59;

Premesso altresì che il Comune di Parma:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 20/07/2010 ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nel quale ha definito la pianificazione di dettaglio inerente il territorio consolidato;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 22/07/2019 ha approvato la Variante generale al Piano Strutturale Comunale (PSC 2030) nella quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 13/12/2021 ha approvato specifica variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), al Piano Operativo Comunale (POC) e alla Zonizzazione Acustica Comunale (ZAC) al fine di adeguare i contenuti di tali strumenti alla variante generale al PSC (PSC 2030) assunta nel mese di luglio 2020;

Preso atto che ai sensi di quanto esplicitamente previsto nell'atto deliberativo di approvazione della variante specifica al RUE prima richiamata, i procedimenti edilizi protocollati anteriormente all'entrata in vigore della variante medesima, sono istruiti e conclusi secondo le disposizioni normative vigenti al momento della loro protocollazione, pertanto, nel caso in oggetto, conformemente alle NTA del RUE previgente;

Verificato:

- che l'intervento proposto interessa un'area individuata catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Cortile San Martino al foglio 38 mappale 25;
- che l'area oggetto di intervento, individuata nella tavola 22 I C della cartografia del RUE previgente, è classificata come "Zona per attrezzature sportive e ricreative", disciplinata dall'art. 3.2.63 delle NTA del RUE previgente e presenta una consistenza edilizia esistente pari a 1.616,74 mq. di SLU che a fronte dell'ampliamento proposto (pari a mq. 73.59 mq. di SLU) determinerà una SLU complessiva pari a 1.690,33 mq;
- che la destinazione d'uso proposta è consentita dalla normativa inerente la classificazione urbanistica della zona d'intervento;
- che la consistenza edilizia dell'intervento di ampliamento risulta conforme a quanto disciplinato per le attrezzature sportive, in termini di indice di parametri urbanistici, al comma 6 dell'art. 3.2.63, determinandosi una utilizzazione fondiaria pari a 0,052 mq/mq largamente inferiore allo 0,25 mq/mq stabilito;
- che gli spazi per attrezzature sportive consistono in n. 12 campi da padel, 4 campi da tennis, piscina, palestra;

Considerato che l'art. 3.2.63 delle NTA del RUE previgente prevede che l'attuazione degli interventi nelle aree destinate a "Zona per attrezzature sportive e ricreative" avvenga mediante intervento edilizio diretto sulla base di un progetto unitario nel rispetto dei criteri e parametri che la Giunta Comunale preciserà con proprio atto assentivo, prescrivendo altresì che una apposita convenzione stabilisca:

1. le modalità dell'intervento,
2. le forme di utilizzazione, accesso e gestione delle attrezzature,
3. il reperimento delle dotazioni minime obbligatorie, o di quote aggiuntive di parcheggi pertinenziali;
4. l'eventuale reperimento e la cessione di aree pubbliche da destinare a dotazioni territoriali, se precisati dalla Giunta Comunale;
5. la definizione degli interventi edilizi ulteriori o successivi che non necessitino della modifica o della integrazione della convenzione stessa;

Considerato inoltre che trattasi di un'area sulla quale risultano già da tempo insediate le originarie attrezzature sportive (campi da tennis, piscina e palestra), i relativi servizi (Club House, Reception e locale tecnico, spogliatoi, tettoia) e gli spazi di accesso e parcheggio ma per la quale non risulta assentita alcuna progettazione unitaria, in quanto la disciplina urbanistica allora vigente non lo prevedeva, né conseguentemente sottoscritto alcun atto convenzionale;

Considerato infine che attraverso recenti Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) ordinarie e in sanatoria sono stati realizzati e legittimati 9 campi da Padel mentre ulteriori 3 saranno realizzati attraverso la trasformazione degli attuali campi da beach volley, ed anche per essi, non determinando alcuna nuova costruzione comportante SLU, non è stato formalizzato alcun atto di assenso preventivo e perfezionato alcun atto convenzionale;

Valutata l'opportunità, al fine di “fotografare” uno stato di partenza da assumere per eventuali e future trasformazioni, sia in termini di consistenza degli immobili sia di tipologia e consistenza delle attrezzature, di rappresentare l'assetto generale dell'impianto (Tav. PA.PA.07/2) affinché si configuri quale progetto unitario dell'area, procedendo contestualmente alla definizione dei contenuti della convenzione che il proponente dovrà sottoscrivere con l'A.C.;

Vista la bozza di convenzione, allegata quale parte integrante del presente atto, redatta ai sensi e secondo i contenuti dell'art. 3.2.63 comma 5 nonché gli elaborati progettuali facenti parte dell'istanza di permesso di costruire, allegati informaticamente al presente atto come da elenco che segue:

elaborato unico acquisito agli atti con prot. gen. n. 13767 del 25/01/2022 contenente:

- Tav. PA.PS.01 Sanatoria Stato autorizzato Pianta prospetti sezioni
- Tav. PA.PS.02 Sanatoria Stato di fatto Pianta prospetti sezioni
- Tav. PA.PS.03 Sanatoria Comparazione Pianta prospetti sezioni

elaborati acquisiti agli atti con prot. gen. n. 112498 del 08/06/2022:

- Tav. PA.PA.00/3 Ampliamento spogliatoi Stato di fatto Planimetria generale
- Tav. PA.PA.01/1 Ampliamento spogliatoi Stato di fatto Pianta prospetti sezioni
- Tav. PA.PA.02/1 Ampliamento spogliatoi Progetto Pianta prospetti sezioni
- Tav. PA.PA.03/1 Ampliamento spogliatoi Comparazione Pianta prospetti sezioni
- Tav. PA.PA.04/1 Ampliamento spogliatoi Progetto Superamento barriere architettoniche
- Tav. PA.PA.05/1 Ampliamento spogliatoi Progetto Layout
- Tav. PA.PA.06/2 Ampliamento spogliatoi Progetto Rete acque nere e bianche
- Tav. PA.PA.07/2 Ampliamento spogliatoi Progetto Planimetria generale
- Tav. PA.PA.08/2 Ampliamento spogliatoi Comparazione Planimetria generale
- Tav. PA.PD.09/1 Progetto Dotazioni territoriali – parcheggi privati – planimetria generale
- Tav. PA.PA.10 Stato di fatto e progetto – Calcolo slu totale per verifica dotazioni territoriali;

Preso atto:

- che il PDC in sanatoria con opere presentato prevede un intervento che comporta un aumento di Slu pari a mq 73,59 determinando il reperimento di dotazioni da

destinare a parcheggio pubblico pari a mq. 29,44 e aree per parcheggio pertinenziale pari a mq. 22,08;

- che la dotazione di parcheggi pertinenziali esistenti, pari a 2.883 mq., risulta ampiamente verificata assolvendo in eccedenza a quanto dovuto per l'intera Slu edificata nell'area nel comparto, pari a 507,99 mq. corrispondente ad una SLU di 1.690,33 e comprensiva di quella in ampliamento con il PDC in oggetto;
- che viceversa, stante la trascurabile consistenza della dotazione pubblica richiesta (2 posti auto) e l'impossibilità di reperire e cedere aree da destinare a parcheggio pubblico all'interno dell'area di Via Ghirarduzzi, è stato proposto di assolvere a quanto dovuto attraverso il versamento del corrispondente onere di monetizzazione quantificato in € 5.888 (29,44 mq x 200 €/mq);

Valutato sussistano i presupposti per assentire la monetizzazione delle dotazioni per parcheggio pubblico per ragioni connesse sia alla consistenza (superficie dovuta di poco superiore a 2 posti auto), sia all'estensione dei parcheggi privati già esistenti nell'area in grado di assolvere alle esigenze funzionali della struttura sportiva;

Ritenuto, sulla base di quanto finora premesso e considerato, che nulla osti ad assentire, ai sensi dell'art. 3.2.63 del RUE previgente, i criteri e i parametri urbanistico edilizi più sopra riportati, tra i quali rientra anche la monetizzazione della dotazione pubblica per parcheggio, relativi all'intervento edilizio oggetto del PDC in sanatoria n. 2484/2021 presentato da Immobiliare Pro Parma spa, nonché all'approvazione della bozza di convenzione, allegata anch'essa al presente atto, con la quale vengono disciplinate le modalità dell'intervento e le forme di utilizzazione, accesso e gestione delle attrezzature;

Dato atto che il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2021-2023 e 2022-2024, principale strumento per la guida strategica e operativa dell'Ente, ha individuato tra i propri obiettivi strategici la promozione di interventi di potenziamento delle attrezzature per la pratica dello sport in quanto le attività sportive sono ritenute motore primario di benessere, inclusione e partecipazione;

Valutato che l'intervento presentato dalla Società Immobiliare Pro Parma spa risulta coerente agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale che ha posto tra le proprie linee programmatiche il sostegno alle iniziative finalizzate a implementare l'offerta di spazi destinati alla pratica dello sport in quanto in grado di rispondere positivamente all'utilità del territorio con beneficio diretto sulla salute e sul benessere della collettività nonché in grado di assicurare sostegno alle politiche giovanili;

Ritenuto pertanto opportuno, come esplicitato nella nota del Settore Sport del 27/05/2022 prot. gen. n. 104528 con la finalità di garantire un'importante opportunità di integrazione dei servizi per lo sport a beneficio della collettività, che venga prevista quale forma di accesso e gestione delle attrezzature da inserire nella convenzione che il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere al fine del rilascio del titolo abilitativo, una specifica riserva a favore dell'amministrazione; in particolare:

- i Concessionari si dovranno impegnare a mettere gratuitamente a disposizione dell'Amministrazione Comunale gli impianti previsti nella nuova struttura sportiva per attività/manifestazioni che l'Ente intenderà realizzare direttamente o tramite società sportive/federazioni/enti di promozione/scuole nell'ambito della sua attività sociale e/o educativa per un ammontare massimo di n. 200 ore annue da definire e calendarizzare concordemente tra le parti, compatibilmente con gli impegni oggetto di programmazione da parte del concessionario medesimo;

Visti:

- la L.R. 30/07/2013 n. 15 e s.m.i.;
- l'art. 3.2.63 delle NTA del RUE previgente;
- la L.R. 24/03/2000 n. 20 (per le parti ancora vigenti) e s.m.i.
- la L.R. 21/12/2017 n. 24 e s.m.i.;
- lo Statuto Comunale vigente;

Dato atto che la presente deliberazione è stata istruita dall'arch. Daniela Rossi, responsabile della S.O. Verifica Conformità Urbanistico Edilizia Produttiva, responsabile del procedimento;

Dato atto inoltre che la presente deliberazione comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente connesso alla monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico corrispondente all'importo come prima quantificato che verranno successivamente accertati attraverso specifici atti gestionali;

Visto il decreto del Sindaco di Parma DSFP n. 47 del 16/09/2019, di cui al protocollo n. 173026, come confermato con decreto DSFP n. 26 del 30.10.2020 che conferisce, all'Arch. Costanza Barbieri, l'incarico di dirigente titolare della struttura di livello dirigenziale denominata "Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia", la quale provvederà ad assumere gli atti e le determinazioni conseguenti al presente atto;

Acquisiti gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dei Responsabili dei Servizi competenti, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL n. 267/2000, nonché l'attestazione di copertura finanziaria, se richiesta, ai sensi dell'art. 153 del TUEL n. 267/2000 e del vigente Regolamento comunale di contabilità;

Acquisito il parere di conformità di cui all'art. 70, comma 1, del vigente Statuto comunale come in atti;

Ravvisata la necessità di stabilire che la presente deliberazione venga resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267 del 18/08/2000, al fine di dare esecutività al titolo edilizio in tempi coerenti con le necessità del titolare;

DELIBERA

1. **di dare atto** di quanto espresso in premessa, richiamandolo con valore integrante e sostanziale;
2. **di assentire** alla realizzazione dell'intervento edilizio diretto presso l'area di proprietà della società Immobiliare Pro Parma spa in Via Ernesto Ghirarduzzi 2, località Moletolo, di cui al PDC in sanatoria con opere n. 2484/2021 del 15/07/2021 presentato da Immobiliare Pro Parma spa, destinata a "Zona per attrezzature sportive e ricreative", ai sensi dell'art. 3.2.63 del RUE previgente, secondo i parametri urbanistico edilizi di seguito richiamati:
 - consistenza edilizia esistente pari ad una SLU di 1.616,74 mq.
 - ampliamento previsto pari ad una SLU di 73,59 mq.

- consistenza edilizia complessiva pari ad una SLU totale di 1.690,33 mq.
 - dotazione per parcheggi pubblici di standard pari a mq. 29,44 ($73,59/0.25*10/100$) interamente monetizzata per un importo corrispondente pari a € 5.888 ($29,44 \text{ mq} \times 200 \text{ €/mq}$);
 - dotazione per parcheggi privati pari a 22,08 mq ($73,59*3/10$) ampiamente soddisfatti dalle dotazioni pertinenziali esistenti pari a 2.883 mq a fronte di una dotazione richiesta calcolata sulla consistenza edilizia complessiva pari a 507,99 mq. ($1.690,33*3/10$);
 - che gli spazi per attrezzature sportive consistono in n. 12 campi da padel, 4 campi da tennis, piscina, palestra;
3. **di prendere atto** che l'assetto generale della "Zona per attrezzature sportive e ricreative" inerente l'impianto è rappresentato nella Tav. PA.PA.07/2 affinché si configuri quale progetto unitario dell'area;
 4. **di stabilire**, in conformità a quanto esplicitato nella nota del Settore Sport del 27/05/2022 prot. gen. n. 104510, che venga prevista quale forma di accesso e gestione delle attrezzature, da inserire nella convenzione, una specifica riserva a favore dell'amministrazione al fine di garantire un'importante opportunità di integrazione dei servizi per lo sport a beneficio della collettività: a tal fine i concessionari dovranno impegnarsi a mettere gratuitamente a disposizione dell'Amministrazione Comunale gli impianti previsti nella nuova struttura sportiva per attività/manifestazioni che l'Ente intenderà realizzare direttamente o tramite società sportive/federazioni/enti di promozione/scuole nell'ambito della sua attività sociale e/o educativa per un ammontare massimo di n. 200 ore annue da definire e calendarizzare concordemente tra le parti, compatibilmente con gli impegni oggetto di programmazione da parte del concessionario medesimo;
 5. **di approvare** lo schema di convenzione allegato con la quale vengono disciplinate le modalità dell'intervento e le forme di utilizzazione, accesso e gestione delle attrezzature di cui al titolo edilizio PDC più volte richiamato;
 6. **di autorizzare** la dirigente del Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia, Arch. Costanza Barbieri, che interverrà alla sottoscrizione dell'atto, ad apportarvi, in sede di stipula, le specificazioni che in quella sede si valuteranno necessarie, purché non incidano sui parametri approvati con il presente atto;
 7. **di dare atto:**
 - che la presente deliberazione è stata istruita dall'arch. Daniela Rossi, responsabile del procedimento;
 - che la presente deliberazione comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente connesso alla monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico corrispondente all'importo come prima quantificato che verranno successivamente accertati attraverso specifici atti gestionali;
 - che la dirigente del Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia, arch. Costanza Barbieri, provvederà all'adozione di tutti gli atti di gestione successivi, ivi compreso l'eventuale adozione del provvedimento finale;

8. **di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267 del 18/08/2000, stante la necessità di dare esecutività al titolo edilizio in tempi coerenti con le necessità del titolare.

Allegato alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale

P.D. n. 2022-PD-1989 del 16/06/2022

PARERI EX ART. 49, 1° comma T.U. n. 267 del 18/8/2000

Sulla proposta n. 2022-PD-1989 del 16/06/2022 del Settore SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE ED EDILIZIA di deliberazione della Giunta Comunale che reca ad oggetto:

Permesso di costruire (PDC) a Sanatoria con opere n. 2484/2021 - Assenso alla realizzazione dell'intervento intestato a IMMOBILIARE PRO PARMA SPA in Via Ernesto Ghirarduzzi n. 2 - Definizione dei parametri urbanistico edilizi ed approvazione della Convenzione ai sensi dell'art. 3.2.63 del RUE previgente - I.E.

si esprime parere favorevole per la regolarità tecnico-amministrativa della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1[^], TUEL n. 267 del 18.8.2000

F.to digitalmente dal Dirigente di Settore-Servizio o suo delegato
(estremi del firmatario in calce alla pagina)

Allegato alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale

P.D. n. 2022-PD-1989 del 16/06/2022

PARERI EX ART. 49, 1° comma T.U. n. 267 del 18/8/2000

Sulla proposta n. 2022-PD-1989 del 16/06/2022 del Settore SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE ED EDILIZIA di deliberazione della Giunta Comunale che reca ad oggetto:

Permesso di costruire (PDC) a Sanatoria con opere n. 2484/2021 - Assenso alla realizzazione dell'intervento intestato a IMMOBILIARE PRO PARMA SPA in Via Ernesto Ghirarduzzi n. 2 - Definizione dei parametri urbanistico edilizi ed approvazione della Convenzione ai sensi dell'art. 3.2.63 del RUE previgente - I.E.

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

F.to digitalmente dal Responsabile del Servizio Finanziario
o suo delegato
(estremi del firmatario in calce alla pagina)

DELIBERAZIONE N. GC-2022-275 DEL 22/06/2022

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio online all'indirizzo www.comune.parma.it.

IL SEGRETARIO GENERALE
MESSINA

IL SINDACO
PIZZAROTTI