



**COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**  
Provincia di Reggio Emilia

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Numero 12 Del 09-04-2026

**ORIGINALE**

**Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER GLI INTERVENTI ASSOGGETTATI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, ACCORDO OPERATIVO E PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 L.R. 24/2017, AI SENSI DELLE NORME DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) E DELLO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE AL COMUNE DI INFRASTRUTTURE DI URBANIZZAZIONE. CONFERIMENTO ALLA GIUNTA COMUNALE DI MANDATO IN ORDINE ALL'APPROVAZIONE.**

L'anno duemilaventisei il giorno nove del mese di aprile alle ore 19:30, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta aperta al pubblico.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

<b>OLMI ALBERTO</b>	<b>Presente</b>	<b>SBERVEGLIERI MONICA</b>	<b>Presente</b>
<b>BRAGLIA SERENA</b>	<b>Assente</b>	<b>CORRADINI LUCA</b>	<b>Presente</b>
<b>ZECCHETTI SIMONE</b>	<b>Presente</b>	<b>FRIGGIERI MATTEO</b>	<b>Presente</b>
<b>ZANNI ALESSANDRA</b>	<b>Presente</b>	<b>PIOPPI CORRADO</b>	<b>Presente</b>
<b>DI SARNO ANTONIO</b>	<b>Presente</b>	<b>CANOVI GIOVANNI</b>	<b>Presente</b>
<b>SARNO ANTONIO</b>	<b>Presente</b>	<b>BALDI LUIGI</b>	<b>Presente</b>
<b>COLLI LUISA</b>	<b>Presente</b>	<b>COSTI GIULIA</b>	<b>Presente</b>
<b>CORTESI LISA</b>	<b>Presente</b>	<b>CHIERICI NICCOLO'</b>	<b>Presente</b>
		<b>MARIA</b>	
<b>PALOMINO CLAUDIA</b>	<b>Assente</b>		
<b>MARISA</b>			

ne risultano presenti n. 15 e assenti n. 2.

Assessori esterni:

<b>SPAGNI LUCA</b>	<b>P</b>
<b>PICCHI SABRINA</b>	<b>P</b>
<b>CAMPANI DANIELA</b>	<b>P</b>
<b>TAGLIATI SIMONE</b>	<b>P</b>
<b>CUCCURESE NATALE</b>	<b>P</b>

Assume la presidenza il Consigliere SIMONE ZECCHETTI, assistito dal SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Anna Messina.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Immediatamente eseguibile	S	Comunicata ai Capigruppo	N
---------------------------	---	--------------------------	---

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Si dà atto della presenza della Responsabile del Settore Edilizia Privata – Suap, Geom. Cristina Luppi;

DATO ATTO che con deliberazione di Consiglio comunale n. 61 del 28.12.2023, il Comune di Quattro Castella ha approvato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, della L.R. n. 24/2017 il Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente;

CONSIDERATO che:

- il PUG disciplina le trasformazioni diffuse nel territorio urbano e rurale, definendo i criteri e le regole per l'attuazione degli stessi;
- il Titolo I-B – Attuazione del Piano della Disciplina delle Trasformazioni del PUG vigente, definendo l'azione trasformativa del PUG, declina i differenti livelli di intensità di trasformazione (interventi a bassa intensità di trasformazione, interventi a media intensità di trasformazione ed interventi ad alta intensità di trasformazione) e definisce le diverse tipologie di interventi previsti e le modalità di attuazione, sia in termini di strumento attuativo, sia in termini di eventuale partecipazione alla Città Pubblica;
- l'attuazione degli interventi a media intensità di trasformazione avviene per intervento soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, così come indicato all'art. 1.12 – comma 3 – della Disciplina delle Trasformazioni;
- l'attuazione degli interventi ad alta intensità di trasformazione avviene tramite Accordi Operativi, Piani di Iniziativa Pubblica, Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/17, Accordi di Programma ai sensi dell'art. 59 della L.R. 24/17, così come indicato all'art. 1.13 – comma 3 – della Disciplina delle Trasformazioni;
- gli artt. 4.8 “Disposizioni specifiche per gli interventi riguardanti le porzioni RU” e 4.8 bis “Disposizioni specifiche per le porzioni urbane PR” individuano puntualmente interventi che possono essere attuati alternativamente attraverso Permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo;

DATO ATTO che il PUG persegue il miglioramento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti, con l'obiettivo di incrementare la capacità di contrasto ai cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società e sull'ambiente, ridurre i rischi naturali e industriali e migliorare la qualità e la funzionalità dell'ambiente urbano;

ATTESO che gli artt. 2.2 e 2.3 della Disciplina delle Trasformazioni del PUG vigente trattano delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle aree per attrezzature e spazi collettivi ed in particolare il comma 4 dell'art. 2.2 definisce che le infrastrutture per l'urbanizzazione per gli insediamenti qualora non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto unilaterale d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, precisando altresì che l'atto unilaterale d'obbligo è richiesto se le opere da eseguirsi sono necessarie alla fruizione dell'immobile, mentre la convenzione è necessaria se le opere possono svolgere una funzione pubblica generale;

PRESO ATTO che il Decreto legge n. 133 del 2014 convertito con Legge n.164 del 2014 ha introdotto nel D.P.R. n. 380/2001 (testo unico dell'edilizia) all'art. 28-bis il Permesso di costruire convenzionato;

CONSIDERATO che la Regione Emilia Romagna con circolare n. PG. 2014. 0442803 del 21/11/2014 ha fornito indicazioni applicative conseguenti all'entrata in vigore del decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014 in cui si esplicita che: *“La nuova previsione consente il rilascio di un permesso di costruire convenzionato qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, cioè senza la necessità della approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, ma appunto attraverso un intervento diretto convenzionato. La convenzione deve essere approvata con delibera di Consiglio comunale.*

*Il permesso di costruire viene rilasciato in seguito alla stipula di una convenzione che, in particolare, deve disciplinare:*

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione;*
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;*
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*

*Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.”;*

DATO atto che l'art. 19 bis della l.r. n. 15/2013, aggiunto dall'art. 15 l.r. 29 dicembre 2020, n. 14, al comma 5 stabilisce: *“Il Consiglio comunale, con apposita delibera, può stabilire criteri uniformi in merito alla definizione dei contenuti delle convenzioni attuative del presente articolo, conferendo la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale”;*

ASSUNTO che il comma 3 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, definisce quale elaborato, parte integrante e costitutivo dell'accordo operativo, la Convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano;

ATTESO, inoltre, che l'Atto di coordinamento tecnico in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24 del 2017, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1577 del 08/07/2024, evidenzia che qualora il procedimento unico si applichi ad interventi per lo sviluppo dell'attività economica insediata, si possa fare un parallelismo fra il progetto che costituisce il volano del procedimento speciale ex art. 53 e gli elaborati richiesti per gli accordi operativi di cui all'art. 38 comma 3 della L.R. 24/2017, con la precisazione che la Convenzione urbanistica debba contenere il cronoprogramma degli interventi, con la previsione di una tempistica che assicuri la completa e celere attuazione dell'intero intervento di ampliamento;

ATTESO che l'attuazione degli interventi a media intensità di trasformazione predetti attuabili attraverso il Permesso di costruire presuppone l'individuazione di una convenzione tipo o atto unilaterale d'obbligo tipo che regoli il rapporto tra pubblico e privato;

CONSIDERATO altresì che l'attuazione degli interventi ad alta intensità di trasformazione predetti attuabili attraverso Accordo Operativo o Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 presuppone l'individuazione di una convenzione tipo che regoli il rapporto tra pubblico e privato;

VERIFICATO, inoltre che, ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 s.m.i. e dell'art. 6.1.2 della Deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186/2018 e s.m.i., recepita dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 67/2019, il soggetto attuatore, a scomputo parziale o totale della quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, può obbligarsi nei confronti del Comune all'esecuzione diretta ed alla cessione di infrastrutture di urbanizzazione degli insediamenti non esistenti o insufficienti, previa stipula di convenzione urbanistica;

ATTESO che anche la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria, necessarie per la fruizione dell'immobile, presuppone l'individuazione di un atto unilaterale d'obbligo tipo al fine di individuare i relativi obblighi e garanzie in favore del Comune per poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo;

ASSUNTO che:

- il procedimento di formazione del Permesso di costruire convenzionato è quello previsto ai sensi dell'art.18 della L.R. 15/2013;
- il procedimento di formazione dell'Accordo Operativo è quello previsto ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017;
- il processo di formazione del Procedimento Unico è quello previsto ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017;

RITENUTO pertanto opportuno procedere alla predisposizione dello schema di convenzione tipo da utilizzare nei Permessi di costruire convenzionati, Accordi Operativi e Procedimento Unico ex art. 53 L.R. 24/2017 e dello schema di atto unilaterale d'obbligo tipo, alternativo allo schema di convenzione nei Permessi di costruire convenzionati, che regolamentino i rapporti tra la parte privata e la parte pubblica e disciplinino in modo specifico e puntuale i termini e le modalità per il rispetto degli obblighi convenzionali e unilaterali legati ad interventi edilizi con aspetti connessi alla progettazione, all'esecuzione e al collaudo delle opere pubbliche previste (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, dotazioni ecologiche ed ambientali, attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale che assumano la natura di opere di cessione), di importo inferiore alla soglia comunitaria, in conformità a quanto previsto nel Codice dei Contratti pubblici (D. Lgs. 36/23 s.m.i.), alle disposizioni in merito alla prevenzione dell'infiltrazione della criminalità organizzata e in generale alla normativa vigente;

RAMMENTATO che, il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia privata e SUAP, nonché Responsabile dell'Ufficio di Piano, Geom. Cristina Luppi;

VISTI lo schema di convenzione tipo da utilizzare nei Permessi di Costruire convenzionati, Accordo Operativo e Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017 (**Allegato 1**) e lo schema di atto unilaterale d'obbligo (**Allegato 2**), da utilizzare nei casi previsti dalla Disciplina delle Trasformazioni del PUG vigente, allegati al presente atto quale sua parte integrante e

sostanziale predisposti dal Settore predetto, di cui si condividono impostazione, contenuto e finalità;

VALUTATO di conferire mandato alla Giunta comunale di approvare le convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo di che trattasi conformi ai predetti schemi tipo, limitatamente ai casi di intervento a scala di singolo lotto, o ai casi ricadenti agli artt. 4.8 e 4.8 bis della Disciplina delle Trasformazioni del PUG vigente, per i quali la suddetta Disciplina abbia già puntualmente definito la specifica contribuzione all'attuazione della Strategia del PUG;

RICHIAMATA la normativa vigente in materia:

- il D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. 24/2017 "Disciplina generale sulla tutela ed uso del territorio";
- la L.R. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- il D.Lgs. 159/2011 "Codice delle leggi antimafia";

RICHIAMATO, altresì, la Disciplina delle Trasformazioni del PUG vigente e il Regolamento edilizio comunale vigente;

VISTO altresì il parere favorevole espresso dalla Prima Commissione Consiliare Permanente nel corso della seduta del 25.03.2026, come consta dal relativo verbale in atti;

VISTO infine il parere favorevole, formulato sulla proposta di deliberazione dal Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata – SUAP, in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs.267/2000 s.m.i.;

DATO ATTO che il presente provvedimento non necessita dell'apposizione del parere di regolarità contabile, non comportando oneri diretti od indiretti a carico della finanza pubblica;

UDITO l'intervento dell'Assessore alla Scuola, al Trasporto urbano e scolastico, all'Urbanistica ed Edilizia Privata, Sabrina Picchi;

UDITO l'intervento della Responsabile del Settore Edilizia Privata – Suap, Geom. Cristina Luppi;

UDITO l'intervento del Consigliere del gruppo "Centro Destra Unito" Luigi Baldi;

UDITO l'intervento del Capogruppo di "Centro Destra Unito", Corrado Pioppi;

UDITO l'intervento del Sindaco Alberto Olmi;

UDITO l'intervento del Consigliere del gruppo "Centro Destra Unito", Giovanni Canovi;

UDITO l'intervento del Segretario Comunale Dott.ssa Anna Messina;

Con voti espressi all'unanimità nei modi di legge

**DELIBERA**

1. di prendere atto di quanto esposto in premessa narrativa, richiamandolo in questa parte ancorché non riportato con valore integrante e sostanziale;
2. di approvare conseguentemente per le finalità predette lo schema di convenzione da utilizzare nei Permessi di Costruire convenzionati, Accordi Operativi e Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017 (**Allegato 1**) e lo schema di atto unilaterale d'obbligo (**Allegato 2**) da utilizzare nei casi previsti dalla Disciplina delle Trasformazioni del PUG vigente, allegati al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale, predisposti dal Settore predetto, di cui si condividono impostazione, contenuto e finalità;
3. di conferire mandato alla Giunta comunale per l'approvazione delle convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo di che trattasi conformi ai predetti schemi tipo, limitatamente ai casi di intervento a scala di singolo lotto o ai casi ricadenti agli artt. 4.8 e 4.8 bis della Disciplina delle Trasformazioni del PUG vigente, per i quali la suddetta Disciplina abbia già puntualmente definito la specifica contribuzione all'attuazione della Strategia del PUG;
4. di dare atto che gli schemi predetti saranno applicabili ai titoli abilitativi, Accordi Operativi e Procedimenti Unici ai sensi art. 53 L.R. 24/2017 presentati in data successiva all'approvazione della presente delibera;
5. di dare atto che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 s.m.i., la presente deliberazione verrà pubblicata sul sito web del Comune di Quattro Castella alla sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Pianificazione e Governo del Territorio".

Inoltre, con voti favorevoli espressi all'unanimità nei modi di legge

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo, in quanto sussistono particolari motivi d'urgenza stante la necessità di dar corso alla piena applicazione del nuovo strumento urbanistico vigente.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE  
SIMONE ZECCHETTI

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Anna Messina

---

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.



**COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**  
Provincia di Reggio Emilia

**PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE**

Numero 12 Del 23-03-2026

**Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER GLI INTERVENTI ASSOGGETTATI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, ACCORDO OPERATIVO E PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 L.R. 24/2017, AI SENSI DELLE NORME DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) E DELLO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE AL COMUNE DI INFRASTRUTTURE DI URBANIZZAZIONE. CONFERIMENTO ALLA GIUNTA COMUNALE DI MANDATO IN ORDINE ALL'APPROVAZIONE.**

PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarita' Tecnica**

**(Art. 49 D. Lgs. 267/2000)**

Data: 23-03-2026

Il Responsabile del Settore

**LUPPI CRISTINA**

Documento sottoscritto con modalità digitale ai  
sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.



**COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**  
**Provincia di Reggio Emilia**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO**

Numero 12 del 09-04-2026

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER GLI INTERVENTI ASSOGGETTATI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, ACCORDO OPERATIVO E PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 L.R. 24/2017, AI SENSI DELLE NORME DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) E DELLO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE AL COMUNE DI INFRASTRUTTURE DI URBANIZZAZIONE. CONFERIMENTO ALLA GIUNTA COMUNALE DI MANDATO IN ORDINE ALL'APPROVAZIONE.**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione, divenuta IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA Il 09-04-2026, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000 è stata pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio Comunale al n. 364, vi rimarrà per 15 giorni consecutivi dal 27-04-2026 al 12-05-2026.

Li, 27-04-2026

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
**DOTT. IORI ANDREA**

*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)*