



COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 1 del 08/01/2026

OGGETTO:

CONVENZIONE E.R.S. RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DEL SUB AMBITO 6.1 DEL CAPOLUOGO - PROVVEDIMENTI.

L'anno duemilaventicinque addì otto del mese di gennaio alle ore 14:30 presso la Sala Giunta. Previa l'osservanza di tutte le modalità prescritte dalla vigente normativa, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

CRESCIMBENI PAOLO	Sindaco	Presente
ZOBOLI GIORGIA	Vice Sindaco	Presente
ZUCCHINI MATTIA	Assessore	Presente
CALANDRI FRANCESCA	Assessore	Presente
CORBO MATTEO	Assessore	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 0

Partecipa alla seduta il Segretario Generale MAZZA DOTT. FAUSTO.

Constatata la legalità dell'adunanza, il Sig. CRESCIMBENI PAOLO nella qualità di Sindaco dichiara aperta la seduta invitando la Giunta Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

OGGETTO: CONVENZIONE E.R.S. RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DEL SUB AMBITO 6.1 DEL CAPOLUOGO - PROVVEDIMENTI.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con delibera consiliare n. 1 del 12/02/2020 il Comune di San Giorgio di Piano (BO) ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) del Sub Ambito 6.1 sito nel capoluogo in variante al P.O.C. (Piano Operativo Comunale); le proprietà del Sub Ambito 6.1 risultano essere le società: " Schibuola Costruzioni S.r.l. ", con sede a Villadose (RO) Via Umberto I n.23 e " Onix S.r.l." con sede a Molinella (BO) Via Marconi n.83;
- la Convenzione Urbanistica relativa al Sub Ambito 6.1 del PUA è stata sottoscritta innanzi al Notaio dott. Andrea Errani in data 12/05/2020 rep. n. 100468/35790;
- la Convenzione relativa all'intervento di edilizia abitativa convenzionata prevista nel sub ambito, è stata sottoscritta innanzi al Notaio Camilla Chiusoli in data 24/05/2023 rep. 8224/6982;

Dato atto che la Schibuola Costruzioni Srl ha sottoscritto con i promissari acquirenti della palazzina B, attualmente in costruzione, istanza, pervenuta in data 14/11/2025 al prot. 13584, di trasferimento di parte della superficie utile per l'edilizia convenzionata ERS dal sub ambito 6.1 ad altro limitrofo (sub ambito 11.1);

Considerato che:

- il bando per l'assegnazione dei n. 14 alloggi di proprietà della Società Schibuola Costruzioni Srl da destinare ad ERS all'interno del sub ambito è stato pubblicato il 03/07/2023 ed è andato deserto;
- il vincolo del prezzo previsto per la vendita degli alloggi in questione, come affermato dalla giurisprudenza costante, è finalizzato al *"soddisfacimento per le categorie meno abbienti, della primaria necessità di acquistare un'abitazione a prezzi ragionevoli"* (Cass. Sez. un. 06/07/2022 n. 21348);
- i promissari acquirenti co-firmatari dell'istanza prot. 13584/2025 riconoscono di non rientrare nell'ambito delle categorie che abbisognano di accedere agli alloggi ERS, e di essere interessati ad acquisire gli alloggi in edilizia libera;

Considerato altresì che:

- la Convenzione Urbanistica sottoscritta innanzi al Notaio dott. Andrea Errani in data 12/05/2020 rep. n. 100468/35790 espressamente prevede la possibilità che il comune conceda il trasferimento di superfici utili verso compatti limitrofi, senza modificarne i saldi totali (vedasi il dispositivo dell'art. 5);

- data la disponibilità dei co-firmatari ad acquisire gli alloggi della Palazzina B a prezzo di mercato, l'interesse pubblico a immettere nel mercato alloggi ERS destinati alla vendita a prezzo convenzionato, al fine di soddisfare l'esigenza di categorie meno abbienti, può essere meglio soddisfatto consentendo il predetto trasferimento già ammesso dalla convenzione urbanistica;

- in tal modo potranno essere progettate altrettante unità immobiliari ERS, per le quali si procederà a nuovo bando, al fine di intercettare la richiesta proveniente da soggetti che realmente necessitano di poter accedere all'edilizia residenziale sociale;

Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) di autorizzare il trasferimento della Superficie Utile per l'edilizia Convenzionata ERS dal sub ambito 6.1 al sub ambito 11.1, ad eccezione dell'unità immobiliare 4A della Palazzina B che rimarrà in ERS;
- 2) di demandare all'Area Programmazione e Gestione del Territorio tutti gli adempimenti amministrativi occorrenti a livello urbanistico ed edilizio per il trasferimento della quota ERS corrispondenti agli alloggi ERS in questione;
- 3) di dare atto che i procedimenti amministrativi necessari sono:
 - a. modifica dei contratti preliminari di vendita della palazzina B sottoscritti da ERS a residenza libera, affinchè siano coerenti con i futuri contratti di compravendita;
 - b. modifica della convenzione ERS, atto Notaio Camilla Chiusoli in data 24/05/2023 rep. 8224/6982, con l'esatta individuazione degli alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato;
 - c. modifica dello schema di convenzione ERS del sub ambito 11.1;
 - d. approvazione del titolo abilitativo in variante al Permesso di Costruire n. 379/2023, per la parte ancora in vigore;
 - e. il vincolo di prezzo che verrà eliminato per le unità immobiliari della Palazzina B che ne hanno fatto richiesta, è soggetto al versamento del Contributo sul Costo di Costruzione, secondo i criteri fissati dalle normative regionali;
 - f. pubblicazione del bando ERS, e redazione della graduatoria per l'assegnazione dei futuri alloggi nel sub ambito 11.1 a cura del Comune di San Giorgio di Piano;

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO

CRESCIMBENI PAOLO

IL SEGRETARIO GENERALE

MAZZA DOTT. FAUSTO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

[] Trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari con nota prot. n. _____ il _____;
