



COMUNE DI ROFO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 34 del 15/05/2020

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO RELATIVA ALLA "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE" PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO" – VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA

L'anno duemilaventi addì quindici del mese di Maggio alle ore 12:00, nella SEDE COMUNALE, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Luca Nasi la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario PierEnrico Longinotti.

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	NASI LUCA	X	
<u>2</u>	Assessore	ALBERICI CINZIA	X	
<u>3</u>	Assessore	CAMURRI DANIELA	X	
<u>4</u>	Assessore	SANTACHIARA ANDREA	X	
<u>5</u>	Assessore Esterno	ALDROVANDI GIULIO		X

PRESENTI: 4 ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO RELATIVA ALLA "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE" PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO" – VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- la L.R. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” ha introdotto i nuovi strumenti della pianificazione urbanistica comunale, costituiti dal piano Strutturale Comunale (PSC), dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e dal Piano Operativo Comunale (POC);
- in conformità alla L.R. 20/2000 l’Amministrazione Comunale si è dotata dei seguenti strumenti urbanistici:
 - Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati rispettivamente con delibere di Consiglio Comunale n.50 e n.51 del 18.12.2003;
 - Variante specifica al PSC approvata con D.C.C. n.39 del 27.07.2006;
 - Variante specifica al RUE approvata con D.C.C. n.32 del 29.05.2006;
 - Piano della Ricostruzione approvato con delibera di Consiglio n.42 del 29.09.2014;
 - Variante al Piano della Ricostruzione con delibera di Consiglio n.52 del 28.09.2017;

CONSIDERATO CHE :

- in data 21.12.2017 è stata approvata la nuova Legge Regionale n.24 sulla tutela e l’uso del territorio;
- secondo quanto stabilito dall’art.4, comma 2, della suddetta legge, fino all’avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel vigente PSC, il Comune può favorire la presentazione di proposte di accordi operativi;
- al fine di stabilire i criteri di priorità, i requisiti e limiti in base ai quali valutare la rispondenza all’interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati, il Comune adotta un atto di indirizzo;

PRECISATO CHE:

- la L.R. 21/2017 n.24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, entrata in vigore il 1 Gennaio 2018, costituisce la nuova legge urbanistica regionale;
- la stessa assegna ai Comuni tre anni di tempo per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), ed ulteriori due anni per completarlo, sostituendo gli attuali strumenti urbanistici approvati ai sensi della L.R. 20/2000 o della previgente L.R. 47/1978;
- la nuova normativa regionale stabilisce, all’art.4, che fino alla scadenza del termine perentorio per l’avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico (PUG.), corrispondente al 01.01.2021, il Comune, attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio comunale, può promuovere ‘la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti ed effetti di cui all’articolo 38 della norma stessa, al fine di dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC’;
- tale atto di indirizzo stabilisce, al fine di dare immediata attuazione delle previsioni del PSC, ‘in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base

ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati';

DATO ATTO CHE:

- secondo quanto stabilito dal comma 3 art.4 della L.R. 24/2017, con delibera di Giunta Comunale n.59 del 25.06.2018 “Approvazione dell’avviso pubblico di manifestazione di interesse per la selezione delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) da attuarsi mediante accordi operativi ai sensi dell’art.4 della L.R. 21.12.2017 n.24 – provvedimenti inerenti e conseguenti” sono stati stabiliti gli oggetti strategici e degli obiettivi pubblici oggetti del bando di selezione delle manifestazioni di interesse;
- con delibera di Giunta Comunale n.88 del 10.10.2018 è stato approvato l’Accordo Territoriale tra i Comuni di Campagnola Emilia, Fabbrico, Rio Saliceto, Rolo e San Martino in Rio, per la formazione, adozione ed approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi della L.R. 24/2017, artt. 30 e 58, propedeutico all’elaborazione della nuova strumentazione urbanistica;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.59 del 03.10.2019 “Atto di indirizzo in merito all’individuazione delle aree da sottoporre ad accordi operativi, da attuarsi nella fase transitoria della nuova legge regionale n.24/2017, per l’attuazione del PSC e del RUE vigenti” sono state selezionate e rese ammissibili all’avvio della fase di verifica parte delle proposte presentate;
- gli interventi ritenuti ammissibili saranno oggetto di Accordo operativo ai sensi dell’art.4 L.R. 24/2017, i cui contenuti (dimensionamento, sostenibilità pubblica, dotazioni e altre opere di interesse pubblico) verranno definiti in sede di elaborazione dell’Accordo Operativo;
- gli Accordi Operativi dovranno essere presentati entro e non oltre il 01.01.2021 in quanto ai sensi del comma 5 dell’art.4 della L.R. 24/2017 la stipula della convenzione deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della legge (01.01.2023);

CONSIDERATO in particolare che:

- sono pervenute n. 5 (cinque) manifestazioni di interesse, ai sensi dell’art. 4 L.R. 24/2017, che con la delibera di Consiglio n.59 del 03.10.2019 sono state accolte ed approvate;
- nel successivo periodo è stato condotto l’esame delle proposte, che ha richiesto numerosi approfondimenti tecnici e interlocuzioni con i soggetti proponenti, con la finalità dell’effettiva possibilità e opportunità di negoziare le condizioni degli Accordi Operativi;
- con la delibera di Consiglio n.59 del 03.10.2019, è stato dato atto che l’attuazione degli Ambiti e degli interventi selezionati avverrà previa approvazione degli Accordi Operativi, di cui all’art. 38 della L.R. 24/2017, da presentare entro i termini ai sensi dell’art.4 della L.R. 24/2017;
- con la deliberazione di Consiglio n.60 del 03.10.2019, è stato approvato lo schema di accordo operativo previsto dall’art.38 della L.R. 24/2017, al fine di gestire con efficacia, efficienza e trasparenza i procedimenti istruttori e negoziali previsti dalla Legge;
- le delibere di Consiglio n.59 del 03.10.2019 e n.60 del 03.10.2019, ai sensi dell’art.4 della L.R. 24/2017, ha dato mandato al Responsabile dell’Area Tecnica e Attività Produttive di provvedere ai successivi adempimenti conseguenti all’adozione del presente atto ed a tutte le attività ritenute necessarie per completare l’iter procedurale, inclusa l’attività di confronto e dialogo con i soggetti interessati, nel rispetto degli obiettivi sopra indicati, favorendo la presentazione di accordi operativi aventi i contenuti di cui all’art.38;
- nello specifico, che nel verbale di deliberazione di Consiglio comunale n.59 del 03.10.2019, la manifestazione d’interesse pervenuta con prot.8096 del 05.10.2018 relativa all’ambito R1 (sub1) del PSC è stata valutata ammissibile con priorità 1;
- relativamente all’ambito sopra citato, la ditta BENASSI Srl, con prot.2258-2259-2260-2261 del 20.03.2020, ha presentato la proposta di accordo operativo (composta da elaborati conservati in formato elettronico agli atti del Servizio competente), chiedendo l’avvio del procedimento di stipula di Accordo Operativo ai sensi dell’art.38 della L.R. 24/2017, per interventi di

- demolizione totale dell'edificio industriale dismesso sito in via L. Da Vinci n.3, e lavori di riqualificazione dell'ambito urbano con la realizzazione di nuove volumetrie;
- ai sensi del comma 4, art.38 della L.R. 24/2017, con integrazione n.1 prot. n.2993 del 23.04.2020 è stata depositata la dichiarazione di “prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio” e relativi allegati;
 - con integrazione n.2 prot. n.3187 del 05.05.2020 è stato depositata la revisione dello Schema di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, finalizzato alla riqualificazione dell'Ambito R1 sub.1 con relativa bozza di convenzione urbanistica e relazione economico finanziaria;

DATO ATTO che alla proposta di accordo operativo depositato, e successive due integrazioni, sono stati allegati i seguenti elaborati tecnici e di relazione, conservati in formato elettronico agli atti del Servizio competente:

- Prot.2258- 2259- 2260- 2261 del 20.03.2020:
 - 1-AOE1 Elenco degli elaborati
 - 2-AO Schema di accordo operativo
 - PROGETTO URBANO
 - ELABORATI GRAFICI
 - 3-AO01 Estratto di mappa catastale
 - 4-AO02 Inquadramento urbanistico, estratto di RUE e PSC
 - 5-AO03 Rilievo planimetrico
 - 6-AO04 Inquadramento e connessioni territoriali
 - 7-AO05 Planimetria generale di progetto, verifica indici, individuazione aree di cessione, confini di proprietà e percorsi
 - 8-AO06 Sezioni stradali di progetto e Render
 - 9-AO07 Rete di smaltimento acque bianche e acque nere
 - 10-AO08 Allaccio alle reti gas e acqua esistenti
 - 11-AO09 Rete illuminazione pubblica e privata – Allaccio alla rete elettrica esistente –Allaccio alla rete telefonica esistente
 - 12-AO10 Planimetria generale con segnalazione orizzontale e verticale
 - ELABORATI DESCRITTIVI
 - 13-AOR1 Relazione tecnica generale e norme edilizie per la buona esecuzione di progetto
 - 14-AOR2 Documentazione fotografica
 - 15-AOR3 Relazione idraulica
 - 16-AOR4 Relazione geologica e pericolosità sismica di base
 - 17-AOR5 Documentazione di impatto e clima acustico
 - 18-AOR6 Relazione tecnica impatto di illuminazione pubblica e privata
 - 19-AOR7 Relazione di calcolo linee e calcolo illuminotecnico illuminazione pubblica e privata
 - 20-AOR8 Calcolo linee impianti elettrici urbanizzazione
 - 21-AOR9 Schemi interruttore generale e quadro elettrico impianto di illuminazione pubblica
 - 22-AOR10 Bozza convenzione urbanistica per la riqualificazione dell'ambito R1 sub 1
 - 23-AOR11 Relazione economico-finanziaria
 - 24-AOR12 Studio di sostenibilità ambientale, documento di VALSAT
- Prot.2993 del 23.04.2020:
 - 01- Dichiarazione antimafia del soggetto che propone la stipula dell'AO
 - 02- Visura CCIAA della ditta Benassi Srl
 - 03- DURC della ditta Benassi Srl
 - 04- Iscrizione alla White List della ditta Benassi Srl
 - 05- Dichiarazioni sostitutive certificazione conviventi della ditta Benassi Srl

- Prot.3187 del 05.05.2020:
 - 01- AOE1-REV.B-Elenco degli elaborati
 - 02- AO-REV.B- Schema di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 finalizzato alla riqualificazione dell'Ambito R1 sub.1
 - 03- AOR10-REV.B- Bozza di convenzione urbanistica per riqualificazione dell'Ambito R1 sub.1
 - 04- AOR11-REV.B- Relazione economico finanziaria

RITENUTO OPPORTUNO, ai sensi del comma 8 dell'art.38 della L.R. 24/2017, esprimersi sulla proposta presentata e sue successive integrazioni, della ditta BENNASI Srl, finalizzata all'approvazione dell'accordo operativo per l'attuazione dell'ambito R1 (sub1) in via L. Da Vinci n,3, valutando la proposta conforme allo strumento urbanistico;

CONSIDERATO CHE:

- nella tavola "RUE 2 - Ambiti Urbani Consolidati e Sistema Storico" del RUE l'area oggetto di intervento è individuata come "Zona soggetta a trasformazioni facente parte di ambiti per le nuovi insediamenti o di riqualificazione", rimandando alle prescrizioni previste nel PSC;
- che l'area nelle tavola "PSC 2 – Destinazioni per Ambiti" rientra all'interno degli "Ambiti da riqualificare" normati dall'art. III.17 del PSC;
- nella tavola "PSC 5 – Scheda per Ambiti di Trasformazione", l'area oggetto di intervento è identificata nella Scheda dell'ambito R1, in riferimento al POC, ove tale area non risulta ancora inserita;
- l'area oggetto di interesse, attualmente occupata da edificio industriale dismesso da anni, è soggetta a riqualificazione urbana, ove è prevista la demolizione dello stato di fatto e a realizzazione di nuova volumetria da adibirsi ad edificio commerciale ad uso pubblico con parcheggi di pertinenza e relativa decoro urbano di servizio e area ecologica di mitigazione;

RILEVATO CHE l'attuazione del suddetto intervento risponde anche ad esigenze di interesse pubblico sia in termini di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi anche di uso pubblico correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualifica urbana ed ecologico-ambientale, sia in termini di eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali;

DATO ATTO CHE:

- le superfici utili realizzabili sono state definite complessivamente nella Capacità insediativa massima per l'Ambito R1 di 6.000 mq, da suddividere proporzionalmente rispetto alla superficie territoriale dei singoli ambiti (sub.1, sub.2, sub.3);
- lo schema di convenzione urbanistica, parte integrante della documentazione di Accordo Operativo, prevede dotazioni territoriali così individuate:
 1. Parcheggi pubblici: Tot. 1090 mq (parcheggi drenanti grigliati)
 2. Verde pubblico: Tot. 41 mq
 3. Riqualificazione attuale parcheggio a servizio delle Poste
 4. Percorso ciclo-pedonale su Corso Garibaldi e Via Da Vinci, e percorso anche sul lato Est (e fa scia di rispetto a verde di 0,5 m) per futuro collegamento su Via Corbella;

RICHIAMATA la normativa:

- D.Lgs. 14/2013 n.33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni" e ss. mm. ii., ed in particolare l'art.26 comma 1;
- la L.R. 19/2017 n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio e la previgente L.R. 20/2000 s.m.i;
- la Legge 7/1990 n.241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" s.m.i.;

- gli strumenti urbanistici vigenti e adottati sopra richiamati;

CONSIDERATO, pertanto:

- che la proposta progettuale contenuta nel presente accordo operativo risulta conforme agli obiettivi strategici e pubblici, che il Comune di Rolo ha determinato con la delibera consigliare di indirizzi precedentemente richiamata;
- che la stessa risulta essere conforme agli strumenti urbanistici vigenti;

PRESO ATTO degli allegati pareri – espressi sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 t.v.:

- favorevole, dal Responsabile dell'area tecnica e attività produttive in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- favorevole, espresso dal Responsabile dell'area economico finanziaria in ordine alla regolarità contabile, in quanto l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Con voti favorevoli unanimi espressi e rilevati nelle norme e nei modi di Legge:

DELIBERA

Per quanto in premessa motivato a cui fa espresso richiamo,

- 1- al fine della gestione dei procedimenti attuativi ai sensi della L.R. 24/2017, di ritenere la proposta di Accordo Operativo presentata dalla ditta BENASSI Srl, per l'ambito R1 sub1 del PSC sito in via L. Da Vinci n.3, relativo ad intervento di demolizione totale e riqualificazione dell'ambito urbano con la realizzazione di nuove volumetrie a destinazione commerciale ad uso pubblico, **accoglibile** in quanto conforme allo strumento urbanistico vigente, e condivisibile nei suoi contenuti, per le motivazioni espresse nelle premesse;
- 2- di dare atto che la stessa si compone degli elaborati puntualmente elencati, e conservati in formato elettronico agli atti del Servizio competente, di cui:
 - Prot.2258- 2259- 2260- 2261 del 20.03.2020
 - 1-AOE1 Elenco degli elaborati
 - 2-AO Schema di accordo operativo
 - PROGETTO URBANO
 - ELABORATI GRAFICI
 - 3-AO01 Estratto di mappa catastale
 - 4-AO02 Inquadramento urbanistico, estratto di RUE e PSC
 - 5-AO03 Rilievo planimetrico
 - 6-AO04 Inquadramento e connessioni territoriali
 - 7-AO05 Planimetria generale di progetto, verifica indici, individuazione aree di cessione, confini di proprietà e percorsi
 - 8-AO06 Sezioni stradali di progetto e Render
 - 9-AO07 Rete di smaltimento acque bianche e acque nere
 - 10-AO08 Allaccio alle reti gas e acqua esistenti
 - 11-AO09 Rete illuminazione pubblica e privata – Allaccio alla rete elettrica esistente –Allaccio alla rete telefonica esistente
 - 12-AO10 Planimetria generale con segnalazione orizzontale e verticale
 - ELABORATI DESCRITTIVI
 - 13-AOR1 Relazione tecnica generale e norme edilizie per la buona esecuzione di progetto
 - 14-AOR2 Documentazione fotografica

- 15-AOR3 Relazione idraulica
- 16-AOR4 Relazione geologica e pericolosità sismica di base
- 17-AOR5 Documentazione di impatto e clima acustico
- 18-AOR6 Relazione tecnica impatto di illuminazione pubblica e privata
- 19-AOR7 Relazione di calcolo linee e calcolo illuminotecnico illuminazione pubblica e privata
- 20-AOR8 Calcolo linee impianti elettrici urbanizzazione
- 21-AOR9 Schemi interruttore generale e quadro elettrico impianto di illuminazione pubblica
- 22-AOR10 Bozza convenzione urbanistica per la riqualificazione dell'ambito R1 sub 1
- 23-AOR11 Relazione economico-finanziaria
- 24-AOR12 Studio di sostenibilità ambientale, documento di VALSAT

– Prot.2993 del 23.04.2020

- 06- Dichiarazione antimafia del soggetto che propone la stipula dell'AO
- 07- Visura CCIAA della ditta Benassi Srl
- 08- DURC della ditta Benassi Srl
- 09- Iscrizione alla White List della ditta Benassi Srl
- 10- Dichiarazioni sostitutive certificazione conviventi della ditta Benassi Srl

– Prot.3187 del 05.05.2020

- 05- AOE1-REV.B-Elenco degli elaborati
- 06- AO-REV.B- Schema di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 finalizzato alla riqualificazione dell'Ambito R1 sub.1
- 07- AOR10-REV.B- Bozza di convenzione urbanistica per riqualificazione dell'Ambito R1 sub.1
- 08- AOR11-REV.B- Relazione economico finanziaria

- 3- di incaricare il Responsabile dell'Area Tecnica e Attività Produttive, ad avviare le procedure di approvazione dell'accordo secondo quanto previsto dall'art.38 della L.R. 24/2017, provvedendo alla pubblicazione sul BURER e sul sito web del Comune del deposito della documentazione relativa, di acquisire i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e dei soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali entro i termini previsti dal punto 8 dell'art.38 L.R. 24/2017, nonché del CU (Comitato Urbanistico) competente;
- 4- di precisare che l'approvazione dell'accordo operativo è di competenza del Consiglio Comunale;
- 5- di disporre quindi la pubblicazione, ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. n.33/2013 della presente deliberazione alla sezione "Amministrazione Trasparente";
- 6- di dichiarare, con separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs.267/2000, data l'urgenza di procedere all'approvazione del Piano di cui trattasi.

Letto, confermato e sottoscritto

IL Sindaco
Luca Nasi

(atto sottoscritto digitalmente)

Vice Segretario
PierEnrico Longinotti