



# COMUNE DI PIANORO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

numero **64** del **29/11/2021**

### APPROVAZIONE DI PROCEDIMENTO UNICO E DI VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 RELATIVO AL PROGETTO URBANISTICO IN LOCALITÀ BOARIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI (STRADA E PARCHEGGI), NONCHÉ DEL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO, IN LOCALITÀ PIASTRELLA

Il giorno **29 novembre 2021** alle ore **20:30** nella sala consiliare del Municipio, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto e dal Regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale, vennero convocati a seduta i Consiglieri.

Alla trattazione del punto in oggetto, posto all'Ordine del Giorno, i componenti del Consiglio comunale risultano:

Franca FILIPPINI	presente	Gianluca LELLI	presente
Gabriele MINGHETTI	presente	Massimo BERNARDI	presente
Francesca RIZA	presente	Luca VECCHIETTINI	presente
Francesca BENAZZI	presente	Giulia TOVOLI	presente
Consuelo TINTI	presente	Edoardo CAVALIERI	assente
Irene COLANTUONI	presente	Luca D'ORISTANO	presente
Filippo Maria ZANIBONI	presente	Alberto ABBRUZZESE	assente
Alessandro SKUK	presente	Pier-Luigi ROCCA	presente
Valentina FRANCI	presente		

Sono altresì presenti alla seduta, senza diritto di voto, gli assessori: Giancarlo BENAGLIA, Stefano BUGANÈ, Marco ZUFFI

Il Segretario Generale, **MARCO CARAPEZZI**, assiste alla seduta e provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, **GABRIELE MINGHETTI**, riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio comunale a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

Svolgono funzione di scrutatore i Consiglieri SKUK Alessandro, BERNARDI Massimo e ROCCA Pier-Luigi.



## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Pianoro ha approvato, in vigenza della L.R. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) rispettivamente con Delibere di C.C. n. 30 e n. 31 del 06/07/2011, efficaci dal 03/08/2011;
- in data 21/12/2017 è stata approvata la nuova Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017 sulla tutela e l'uso del territorio, la quale, all'articolo 4, comma 4, lettera e) consente il completamento del procedimento speciale di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica fino all'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG);
- ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, la Giunta Comunale con deliberazione n. 41 del 20/4/2018 recante "Indirizzi per la definizione di avviso pubblico di manifestazione di interesse finalizzata a selezionare parte delle previsioni contenute nel vigente PSC cui dare immediata attuazione previa presentazione di proposte di accordi operativi" ha avviato la procedura per la selezione di proposte in grado di soddisfare obiettivi pubblici ritenuti prioritari per la formazione di eventuali accordi operativi;
- a seguito di pubblicazione della suddetta procedura ad evidenza pubblica del 26/4/2018, con prot. 10350 del 7/6/2018 è stata presentata una proposta per l'edificazione della zona APR.P\_II "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi" di proprietà Mislei, in località Boaria già oggetto di Accordo Territoriale ex art. 15 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data 30/6/2011, in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 26 dell'8/6/2011, tra la Provincia di Bologna (ora Città Metropolitana), il Comune di Pianoro, il Comune di Loiano e il Comune di Monzuno per ridurre la dispersione dell'offerta insediativa e il consumo di territorio mantenendo comunque un'offerta adeguata alla domanda, oltre che per concentrare le ulteriori potenzialità di offerta in collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e con scarse o nulle limitazioni o condizionamenti dal punto di vista ambientale;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 27/6/2018, adottata ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L.R. 24/2017 il Comune di Pianoro ha valutato la rispondenza all'interesse pubblico della proposta avanzata dalla proprietà Mislei;

Considerato che:

- in data 3/4/2019 il Comune di Pianoro ha sottoscritto con i signori Maurizio Marchesini, Antonio e Clara Mislei accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e dell'art. 11 L. 241/1990, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 33 del 27/3/2019, avente ad oggetto l'attuazione dell'area APR.P\_II in località Boaria e l'adiacente area ora occupata dall'attuale Caserma dei Vigili del Fuoco, nonché la costruzione della nuova Caserma dei Vigili del Fuoco in località Piastrella;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 27/5/2020 è stata approvata una variante cartografica e normativa al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Pianoro per la modifica dell'art. 41 "Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto consolidato AP\_0" punto 4 "parametri urbanistici ed edilizi" – Condizioni particolari relative all'ambito AP\_0 e dell'articolo 62 "Attrezzature di servizio DOT\_S" punto 4 "parametri urbanistici ed edilizi" – Condizioni particolari relative all'ambito DOT\_S, scaturita dalla necessità di dare attuazione all'accordo sottoscritto in data 3/4/2019, riclassificando così l'area DOT\_S in AP\_0\*\*\* in località Boaria e l'area AP\_0 in DOT\_S\* in località Piastrella;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 17/3/2021 è stata valutata la congruità della realizzazione della Caserma dei Vigili del Fuoco, quale opera strategica prioritaria per il Comune di Pianoro, in sostituzione della realizzazione di alcune opere previste dal PSC per l'ambito APR.P\_II, stabilendo:



- la possibilità per Marchesini Group di utilizzare un indice pari allo 0,35 mq/mq di Superficie Utile (SU) (rispetto allo 0,10 mq/mq indice base previsto) per le parti di tale area non assoggettate a vincolo e pari allo 0,05 mq/mq di Superficie Utile per le parti delle medesima area assoggettate a vincolo, computando a tale fine anche i diritti edificatori espressi dalle porzioni dell'Area APR\_P\_II di proprietà del Comune di Pianoro e da cedersi al medesimo Marchesini Group mediante la conclusione di un apposito contratto ai sensi dell'art. 2643, comma 1, lett. 2-bis) c.c;
- la non necessarietà della realizzazione delle tre rotonde indicate nel PSC di cui una sulla Fondovalle, una sulla Nazionale Futa, e una all'incrocio tra la via Garganelli e la via Ponte della Boaria, vista anche l'adeguata accessibilità veicolare per i mezzi leggeri e pesanti, oggi presente;
- la non necessarietà della realizzazione della Pista Ciclabile all'interno dell'area verde pubblico in quanto il Comune ha approvato il progetto per la realizzazione del percorso ciclo-pedonale nel Parco Fluviale del Torrente Savena con Delibera di C.C. n. 34 del 05/09/2018, in area limitrofa;

Rilevato che al fine di dare ulteriore attuazione all'accordo ex artt. 18 L.R. 20/2000 e 11 L. 241/1990 i signori Marchesini e Mislei, secondo la procedura prevista dall'art. 53 della L.R. 24/2017, in data 26/3/2021, con prot. 5827 hanno presentato al SUAP la richiesta di approvazione del progetto urbanistico in località Boaria per l'ampliamento di 18.973 mq del complesso industriale sito lungo via Nazionale (SS65 della Futa), dove ha sede la società Marchesini Group S.p.A., comprensivo della richiesta dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e della Caserma dei Vigili del fuoco, in località Piastrella: l'attuazione del progetto presuppone una modifica normativa all'art. 41 del RUE prevedendo che la capacità edificatoria già prevista dagli strumenti comunali vigenti per l'ambito APR.P\_II possa essere trasferita anche sull'ambito AP\_0\*\*\*, in forma accorpata al fabbricato di nuova realizzazione nell'ambito produttivo adiacente;

Precisato che la suddetta istanza ha richiesto l'attivazione di una conferenza dei servizi per l'acquisizione dei pareri, autorizzazioni e nulla osta ai fini dell'approvazione del progetto per il rilascio del provvedimento unico di autorizzazione dell'intervento e il Responsabile del SUAP ha predisposto lo convocazione della Conferenza dei Servizi per l'esame del progetto presentato dalla Marchesini Group S.p.A., ex art. 14 comma 2 e art. 14 bis della legge 241/1990 e s.m.i. in forma semplificata e modalità asincrona;

Rilevato che in data 23/6/2021, prot. 12550, il SUAP associato ha trasmesso la documentazione integrativa del progetto, riattivando la conferenza dei servizi che era stata sospesa dopo la prima riunione del 13/5/2021, in cui gli enti coinvolti aveva chiesto modifiche al progetto originariamente presentato, come risultava dal verbale notificato con prot. 8448 del 13/5/2021;

Dato atto che il SUAP associato, in data 3/11/2021, ha trasmesso al Comune di Pianoro l'atto del Sindaco Metropolitano n. 287 del 29/10/2021, acquisito al protocollo dell'Ente con registrazione n. 22205 del 4/11/2021, disponendo la conclusione positiva del procedimento per il rilascio del permesso di costruire entro il 13/12/2021, subordinata all'approvazione della variante urbanistica e alla sottoscrizione della convenzione, come già anticipato con note del 14/9/2021 prot. 14869 e del 5/10/2021 prot. 15923;

Precisato:

- che gli atti e gli elaborati tecnici relativi alla proposta di modifica dell'insediamento produttivo esistente in variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) sono stati posti in pubblicazione e depositati presso la sede del Comune di Pianoro dal 14/4/2021 al 14/6/2021 e che è stata data contestuale pubblicità del deposito mediante avviso sul BURERT n. 107 del 14/4/2021 e all'Albo online del Comune di Pianoro al fine della presentazione delle osservazioni;



- che la relazione di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) allegata alla variante ha seguito la stessa procedura di pubblicazione e deposito della variante stessa al fine di raccogliere le osservazioni;
- che entro la data di scadenza del termine di deposito non sono pervenute osservazioni né sulla variante urbanistica adottata né sulla Valsat;
- che i soggetti competenti in materia ambientale e i soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali si sono espressi favorevolmente e/o con condizioni e/o con prescrizioni in ambito di conferenza dei Servizi;
- che sulla variante al RUE e sulla Valsat si è espressa la Città Metropolitana, quale Autorità competente, con atto del Sindaco Metropolitano n. 287 del 29/10/2021, acquisito al protocollo con registrazione n. 22205 del 4/11/2021, con il quale è stato dato l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante al RUE vigente nel rispetto di alcune riserve puntualmente recepite dal Comune di Pianoro con la relazione di controdeduzione predisposta dal Servizio Urbanistica – Edilizia Privata ed esplicitate nello schema di convenzione urbanistica modificato in accordo con il soggetto attuatore, i cui contenuti vengono ratificati con la presente deliberazione;
- che gli Enti partecipanti alla Conferenza dei Servizi hanno verificato la conformità del progetto alle norme in materia urbanistica, sulla base alla variante predisposta e la conformità dell'intervento alle norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;

Precisato inoltre:

- che le modifiche al RUE sono di modesta entità e non presentano contenuto innovativo o sostanziale rispetto al Regolamento vigente che rimane invariato nella sua struttura complessiva;
- che il presente atto è stato sottoposto alla competente Commissione Consiliare nella seduta del 26/11/2021;

Precisato che la proposta di variante al RUE consta di:

- a) "Relazione descrittiva a firma dell'Arch. Maniscalco con allegato stralcio di normativa di RUE, stato di fatto e di variante dell'art. 41 "Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP\_0)" ;
- b) "Relazione di controdeduzione ai pareri espressi dagli Enti" redatta dall'Arch. Loredana Maniscalco;
- c) Relazione Geologica a firma del Geologo Simone Carosi;
- d) Relazione di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) a firma dell'Ing. Annalisa Cerrè e dell'Ing. Francesco Davalli;
- e) Schema di Convenzione Urbanistica;
- f) RUE Testo coordinato;

Richiamati:

- gli elaborati Tecnici e di relazione costitutivi del Permesso di costruire, come aggiornati con prot. 12550 del 23/6/2021;
- la L.R. n. 24/2017 e in particolare l'art. 53 e l'art. 4, punto 4 lettera a), il quale consente l'approvazione delle varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (31/12/2021);

Rilevato che contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, oltre alla cessione da parte della Marchesini Group al Comune di un'area da destinare a verde pubblico posta a sud della via Ponte della Boaria, censita al catasto terreni al foglio 18, particella 318, verrà data esecuzione alla permuta tra il Comune di Pianoro e la società Marchesini Group S.p.a., così come



stabilita dall'art. 5 dell'accordo ex artt. 18 L.R. 20/2000 e 11 L. 241/1990, avente ad oggetto rispettivamente l'area in località Boaria di proprietà del Comune di Pianoro in forza dell'atto a rogito notaio Ostani sottoscritto in data 10/9/2013 con i signori Mislei, in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 19/12/2012, ove è collocata l'attuale Caserma dei Vigili del Fuoco (foglio 18 particella 424) e l'area in località Piastrella, di proprietà Marchesini Group S.p.A. (foglio 44 particelle 1721 e 2012);

Precisato che in virtù di quanto stabilito all'art. 5.5 dell'accordo ex artt. 18 L.R. 20/2000 e 11 L. 241/1990 alle aree oggetto di permuta è stato attribuito l'egual valore di € 150.000,00;

Dato atto che la Responsabile del procedimento è individuabile nella persona della Responsabile dell'Unità di Base Urbanistica Edilizia-Privata Arch. Loredana Maniscalco;

Udita la relazione dell'assessore Marco Zuffi ed il successivo dibattito, acquisiti nella registrazione audio digitale della seduta che viene integralmente trascritta come da documento allegato al presente verbale;

Acquisiti, ai sensi del vigente art. 49 del T.U.E.L. (D.Lgs. n. 267/2000), i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi sulla proposta di deliberazione e sottoscritti con firma digitale rispettivamente dal Responsabile dell'Area Assetto del Territorio e Patrimonio e dal Responsabile Finanziario;

Con voto favorevole unanime espresso per alzata di mano

## DELIBERA

- 1) Di ritenere le premesse parti integranti del presente dispositivo.
- 2) Di recepire la documentazione trasmessa dal SUAP con nota del 4/11/2021, prot. 22205 per l'approvazione del progetto urbanistico in località Boaria per l'ampliamento di 18.973 mq del complesso industriale sito lungo via Nazionale (SS65 della Futa), dove ha sede la società Marchesini Group S.p.A., comprensivo della richiesta dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e della Caserma dei Vigili del fuoco, in località Piastrella e di condividere nel contempo le determinazioni della conferenza dei servizi in merito agli effetti di variante prodotti dal progetto.
- 3) Di approvare, in conformità agli articoli 4 e 53 della L.R. 24/2017, la variante normativa al RUE vigente composta dai seguenti elaborati allegati al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale:
  - Relazione descrittiva a firma dell'Arch. Maniscalco con allegato stralcio di normativa di RUE, stato di fatto e di variante dell'art. 41 "Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP\_0)";
  - Relazione di controdeduzione ai pareri espressi dagli Enti redatta dall'Arch. Loredana Maniscalco;
  - Schema di Convenzione Urbanistica.

Nonchè dai seguenti elaborati acquisiti agli atti nell'applicativo informatico degli atti amministrativi:

- Relazione Geologica a firma del Geologo Simone Carosi;
- Relazione di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) a firma dell'Ing. Annalisa Cerrè e dell'Ing. Francesco Davalli;



- RUE Testo coordinato.
- 4) Di dare mandato alla Responsabile dell'Area VI Assetto del Territorio e Patrimonio di provvedere all'adempimento degli atti relativi all'attuazione del presente procedimento, nonché di sottoscrivere la convenzione autorizzandola ad apportare le eventuali precisazioni e modifiche necessarie a meglio definire l'atto;
- 5) Di autorizzare la Responsabile dell'Area VI Assetto del Territorio e Patrimonio a sottoscrivere contestualmente alla convenzione urbanistica, tanto l'atto di cessione da parte della Marchesini Group al Comune di un'area da destinare a verde pubblico posta a sud della via Ponte della Boaria, censita al catasto terreni al foglio 18, particella 318, quanto la permuta dell'area in località Boaria (foglio 18 particella 424), di proprietà del Comune, con l'area in località Piastrella (foglio 18 particelle 1721 e 2012), di proprietà Marchesini, ove verrà realizzata la nuova Caserma dei Vigili del Fuoco;
- 6) Di precisare che in virtù di quanto stabilito all'art. 5.5 dell'accordo ex artt. 18 L.R. 20/2000 e 11 L. 241/1990 alle aree oggetto di permuta è stato attribuito l'egual valore di € 150.000,00;
- 7) Di dare atto che la presente variante è corredata della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat), di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 sulla quale si è espressa favorevolmente la Città Metropolitana di Bologna, sentiti gli Enti interessati in materia ambientale in fase di Conferenza dei servizi con riserve accolte totalmente come risulta dalla variante qui approvata e di cui terrà conto l'atto unico autorizzativo degli interventi;
- 8) Di dare atto, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000, che la variante al RUE come approvata, sarà trasmessa alla Città Metropolitana di Bologna e alla Regione che provvederà alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione e che la stessa sarà depositata presso l'Ufficio Urbanistica dell'Ente e sul sito web del Comune per la libera consultazione in forma permanente;
- 9) Di dare atto che la variante al RUE, come approvata, entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del suddetto avviso di approvazione ai sensi dell'art. 33 comma 3 della L.R. 20/2000;
- 10) Di dare atto che si provvederà ad attivare le procedure di pubblicità della presente deliberazione ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. a) del D.Lgs n. 33/2013;
- 11) Di dare atto che la Responsabile unica del procedimento è l'Arch. Loredana Maniscalco quale responsabile dell'Area VI Assetto del Territorio e Patrimonio;

In relazione all'urgenza, con ulteriore separata votazione palese riportante esito favorevole unanime, il Consiglio comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali.



COMUNE DI PIANORO  
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA



# **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

## **XIV° VARIANTE**

SINDACO:

Franca Filippini

UNITA' DI BASE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA DEL COMUNE DI PIANORO

RESPONSABILI DI PROGETTO DEL RUE APPROVATO CON DEL. C.C. 31 IN DATA 06/07/2011

arch. Carla Ferrari

arch. Rudi Fallaci – Tecnicoopsc. coop.

ing. Roberto Farina – Oikos Ricerche s.r.l.

RESPONSABILE DI PROGETTO DELLA XIV° VARIANTE DI RUE:

Arch. Loredana Maniscalco

Novembre 2021	Relazione Descrittiva con Stralcio normativa di RUE Vigente e di Variante dell'art. 41	RUE
---------------	---	-----





# COMUNE DI PIANORO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

## RELAZIONE XIV° VARIANTE NORMATIVA ALL'ART. 41 DEL RUE VIGENTE

### RIFERITO ALL'AREA AP 0\*\*\*

#### IN RELAZIONE AL PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI

#### DELL'ART. 53 DELLA L.R. N. 24/2017 RELATIVO AL

#### PROGETTO URBANISTICO "AMBITO APR P II – LOCALITA' BOARIA –

#### AREA AP 0\*\*\* E DOT S\* - LOCALITA' PIASTRELLA

#### SOGGETTO ATTUAZIONE MARCHESINI GROUP SPA

La proposta oggetto del presente Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della Legge Regionale 24/2017, in variante alla strumentazione urbanistica vigente, riguarda un'area situata in località Boaria classificata dal PSC come APR.P\_II "Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi" per la realizzazione di un complesso produttivo, comprensivo delle relative dotazioni territoriali, e un'area in località Piastrella per la realizzazione della Caserma dei VVF.

Il Procedimento Unico in particolare riguarda:

1. l'ambito APR.P\_II "Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi", in località Boaria che interessa un'area identificata catastalmente con il Foglio18, Particelle 79parte, 94, 314parte, 318, 319, 423, di proprietà privata e con il Foglio 18, Particelle 317, 320 di proprietà del Comune di Pianoro per una superficie territoriale (ST) complessiva, che genera capacità edificatoria come indicato all'art. 26 del PSC vigente, di mq 54.831.

Riguarda, inoltre, l'area adiacente identificata catastalmente al Foglio 18 Particella 424, con destinazione urbanistica AP\_0\*\*\*, a seguito di precedente variante normativa e cartografica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 27/05/2020, sulla quale, in base al presente procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017 in variante al RUE vigente, viene proposto il trasferimento di una parte dell'edificabilità derivante dal calcolo della SU dell'APR.P\_II come sotto riportato.

Complessivamente la superficie territoriale oggetto di trasformazione edilizia compresa all'interno dell'APR.P\_II e quella a destinazione produttiva AP\_0\*\*\* adiacente è di mq. 54.488.

L'intervento è diretto a realizzare un complesso produttivo di SU pari a max mq 18.973 con spazi ad uso laboratorio per l'assemblaggio di macchine automatiche e i necessari spogliatoi e servizi per il personale, spazi ad uso magazzino e magazzino automatizzato per lo stoccaggio dei pezzi utilizzati per l'assemblaggio delle macchine automatiche funzionali e necessarie all'attività di produzione svolta nell'intero comprensorio della Società Marchesini Group, spazi ad uso uffici per attività tecnico/amministrativa al servizio della produzione, oltre alla realizzazione e cessione al Comune di Pianoro di verde pubblico entro e fuori comparto nonché di parcheggi pubblici e della relativa viabilità interna;

2. l'area posta in località Piastrella, identificata catastalmente al Foglio 44, Particelle 1721, 2012, con destinazione urbanistica DOT\_S\*, a seguito di precedente variante normativa e cartografica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 27/05/2020, la quale è interessata dalla costruzione della nuova



# COMUNE DI PIANORO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

caserma dei VVF per una SU max pari a mq 1.000 con annessa area esterna di pertinenza, quale dotazione territoriale con rilevante interesse pubblico conseguente all'attuazione del comparto produttivo, che consentirà di mantenere sul territorio comunale il presidio dei Vigili del Fuoco, anche ai fini di garantire una maggiore sicurezza del tratto ferroviario dell'Alta Velocità insistente sul territorio. Tale opera, in sostituzione delle tre rotonde indicate nella specifica scheda di PSC relativa all'Ambito, non comporta variante allo stesso PSC, in quanto la loro previsione è una semplice indicazione volta al rispetto della prescrizione di consentire una adeguata accessibilità veicolare al comparto, condizione invece già rispettata vista l'adeguata viabilità e accessibilità oggi presente.

Per le suddette aree in data 03/04/2019 è stato sottoscritto un Accordo ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000 s.m.i. e dell'art. 11 della Legge n. 241/90 s.m.i., approvato preliminarmente con delibera di Giunta Comunale n. 33 del 27/03/2019, seguito dall'approvazione in Consiglio Comunale con Delibera n. 15 del 10/04/2019.

Inoltre il comparto è oggetto di Accordo Territoriale ex art. 15 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data 30/6/2011, in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 26 dell'08/06/2011, tra la Provincia di Bologna (ora Città Metropolitana), il Comune di Pianoro, il Comune di Loiano e il Comune di Monzuno, per ridurre la dispersione dell'offerta insediativa e il consumo di territorio mantenendo comunque un'offerta adeguata alla domanda, oltre che per concentrare le ulteriori potenzialità di offerta in collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e con scarse o nulle limitazioni o condizionamenti dal punto di vista ambientale.

Relativamente poi alla realizzazione della Caserma dei Vigili del Fuoco, in accordo tra le parti al fine di individuare le corrette e funzionali procedure per la sua realizzazione si è stabilito di considerare l'opera come dotazione territoriale realizzata direttamente dal Soggetto Attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in quanto sostitutiva delle tre rotonde richieste dal PSC (per definizione opere di urbanizzazione primaria), a differenza della procedura prevista nella proposta inizialmente presentata che la considerava come opera di urbanizzazione secondaria a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione; valutazione che non comporta una modifica sostanziale ai parametri e obblighi previsti in convenzione, in quanto l'opera verrà sempre realizzata a ceduta, ma solamente al tipo di procedura da utilizzare che non seguirà più direttamente i dettami del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. relativo alle procedure di esecuzione delle opere pubbliche, ma i dettami del sopracitato art. 16 che al relativo comma 2 bis così recita: "*2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. (oggi, d. lgs. n. 50/2016, n.d.r.)*"

**Considerato quanto sopra esposto si riporta di seguito il testo dell'art. 41 del RUE vigente e modificato, oggetto della presente variante, con in rosso le parti aggiunte ed in rosso barrato le parti eliminate:**



# COMUNE DI PIANORO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

## REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO VIGENTE

### ESTRATTO DELL'ARTICOLI 41

#### Art. 41

#### Area di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP\_0)

##### 1. Definizione:

Le aree AP\_0 sono costituite da quelle porzioni di tessuto urbano collocate in contesti produttivi saturi che si ritiene opportuno non potenziare ulteriormente per non aggravare situazioni di carico urbanistico già problematiche.

Le aree AP\_0 comprendono altresì aree private, già attualmente occupate da strade private, parcheggi privati, aree pertinenziali e simili, che il RUE non ritiene opportuno edificare.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività produttive. Le aree libere e di pertinenza, in quanto di valore ambientale, non possono essere edificate.

##### 2. Modalità di attuazione:

Nelle aree AP\_0 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AP\_0 il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio compreso fra 0,05 e 0,35 mq/mq (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito APR di atterraggio.



# COMUNE DI PIANORO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

### 3. Usi ammessi:

Nelle aree AP\_0 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.15 Attività artigianali e industriali
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.21 Attrezzature sportive
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- U.31 Distributori di carburante.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato (asili aziendali, locali di riposo e ricreazione per i dipendenti, ecc.), depositi di materiali all'aperto. La SU complessivamente destinabile a tali usi complementari non può essere superiore al 40% della SU ammessa.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare dell'azienda o per il personale di sorveglianza, da computarsi all'interno della SU realizzabile entro la sagoma dell'edificio esistente alla data dei adozione della VI° variante al RUE (26/10/2016), di SU max = mq. 75 (con un massimo di SA pari al 50% della SU), in presenza di un lotto minimo di Sf = 1.500 mq.

Inoltre, per le residenze esistenti legittimate, è consentito un aumento della Su fino a mq. 30, più la Sa pari al 50 % della Su totale dell'alloggio, mediante la trasformazione di superficie produttiva esistente legittimata.

Tale superficie non genera cambio di destinazione d'uso rispetto all'uso U.15 "attività artigianali e industriali" e non potrà essere alienata separatamente dall'attività principale. A tal fine il relativo titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo previa sottoscrizione di atto d'obbligo, da trascriversi ai



# COMUNE DI PIANORO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegna a non alienare l'unità residenziale in maniera disgiunta dall'unità produttiva; tale contratto potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.

#### 4. Parametri urbanistici ed edili:

Nelle aree AP.0 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edili:

SM	Superficie minima di intervento	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di strutture autoportanti, dotate di fondazioni superficiali, di superficie (Su e/o Sa) max = mq. 300 da destinare a deposito di materiale, comprensiva di servizi igienici, spogliatoi, spazi di servizio e per la gestione amministrativa dell'attività insediata o insediabile. Lo spazio destinato alla gestione amministrativa non potrà superare la superficie di mq. 30.</p> <p>Il relativo titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo previa sottoscrizione di atto d'obbligo, da trascriversi, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegna a non modificarne la destinazione d'uso per il periodo di validità del presente RUE; tale contratto potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.</p> <p>In caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse e l'area dovrà essere riportata alla situazione precedente alla loro realizzazione.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <hr/> <p>Nell'area catastalmente identificata al foglio 43, particella 346 del Comune di Pianoro, ubicata a sud di un'area classificata AP_0 nelle tavole del RUE del Comune di Pianoro, è ammessa, con riferimento al comma 7 dell'art. 4.3 del PTCP, la realizzazione di parcheggi di pertinenza dell'attività produttiva esistente, per un'estensione corrispondente alla quota di parcheggi di pertinenza stabiliti, ai sensi dell'art. 17 del RUE, in base alle attività. L'intervento è soggetto a permesso di costruire, subordinato alla stipula di una convenzione approvata dall'Amministrazione Comunale che regolamenti l'individuazione e la gestione dei suddetti parcheggi nonché la loro schermatura visiva dalla provinciale, con siepi alberate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dei parcheggi esterni all'area,</li><li>- delle attrezzature tecnologiche interne all'area.</li></ul> <hr/> <p>All'area AP_0** posta in località "Piastrella", sulla base</p>



# COMUNE DI PIANORO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

		<p>della edificabilità del Piano Particolareggiato D.2.10 approvato con il previgente PRG del Comune di Pianoro e in receimento di quanto previsto nell'Accordo ex art. 18 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 20/2000 s.m.i ed ex art. 11 Legge 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 33 del 27/03/2019 e sottoscritto in data 03/04/2019, nel rispetto degli obblighi in esso contenuti, sono assegnati i seguenti parametri urbanistico-edili:</p> <p>SU max = 8.500 mq</p> <p>H max = 15 m</p> <p>Distanze = corrispondono a quelle dell'impianto planivolumetrico del progetto di massima del comparto D2.10</p> <p>SP = la superficie permeabile corrisponde a quella dell'impianto planivolumetrico del progetto di massima del comparto D2.10.</p> <p>Le dotazioni di parcheggi pubblici e verde pubblico per l'uso U.15 sono state interamente reperite e realizzate nell'ambito delle opere di urbanizzazione del comparto D2.10. Nel caso di insediamento di usi diversi dall'U.15, l'eventuale superficie di dotazioni pubbliche necessarie, oltre quelle già realizzate, potrà essere monetizzata.</p> <p>Prescrizioni particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le nuove costruzioni che potranno essere realizzate, dovranno essere costruite con uno stile complementare a quello dei fabbricati industriali circostanti garantendo comunque un'articolazione modulare e l'armonia compositiva all'insieme;</li><li>- l'intervento dovrà prevedere obbligatoriamente la realizzazione di una fascia di verde arboreo/arbustiva di ambientazione paesaggistica a protezione dell'area posta a monte destinata a verde pubblico.</li></ul> <hr/> <p>Nell'area AP_0*** posta in località "Boaria", non sono ammessi indici di natura produttiva.</p> <hr/> <p>Nell'area catastalmente identificata al N.C.T. Foglio 43 mappali 185, 182,228 e al N.C.E.U. Foglio 43 mappale 125 sub. 17 e 19 del Comune di Pianoro, è ammesso un incremento della SU pari ad un massimo di 900 mq. rispetto alla SU esistente alla data di approvazione del PSC (06/07/2011), in riferimento all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010.</p> <p>Dovrà essere garantita una quota di terreno permeabile pari almeno all'esistente, collocando il nuovo verde in adiacenza al verde esistente.</p> <p>Sono ammessi interventi sul versante solo a condizione che vadano a migliorare sia la regimazione delle acque che la distribuzione dei carichi sul terreno.</p> <p>L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato, al fine di disciplinare gli impegni con l'amministrazione</p>
--	--	--



# COMUNE DI PIANORO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

		<p>Nell'area AP_0 posta in località "Pian di Macina" in via P. Nenni identificata al Foglio n°43 Mappali 28p-125p-190p-204p-224p-348p, a seguito di procedura di cui al DPR 160/2010 art. 8 e alla L.R. n. 24/2017 art. 53, è ammessa la realizzazione di nuove coperture a protezione dei rifiuti solidi presenti nei piazzali all'interno del centro di stoccaggio per SU max una tantum pari a mq. 2.285,77, ovvero alla quantità autorizzata con l'A.I.A. n. 136411 del 01/10/2013.</p> <p>Le previsioni attuative sono regolamentate dai contenuti esplicativi grafici e di testo del progetto approvato.</p> <p>La realizzazione di tali strutture è connessa ad esigenze di carattere ambientale volte alla protezione delle aree di stoccaggio esistenti da fenomeni di dilavamento.</p> <p>Tale fattispecie non genera incremento del peso insediativo ed è attuata su area già impermeabilizzata; pertanto al riguardo non trovano applicazione i parametri Sp, Vp e lo standard Pp, mentre lo standard di PU potrà essere integralmente monetizzato.</p> <p>L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato, al fine di disciplinare gli impegni con l'amministrazione.</p>
PU	Parcheggi di urbanizzazione	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	20% della SF al netto della sup. Coperta, o in alternativa aumento della sup. Vp.
Vp	Verde pertinenziale	20% della SF al netto della sup. coperta
	Altezza massima	m 12,00 derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera	<ul style="list-style-type: none"><li>- esistente</li><li>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</li></ul>
D1	Distanze dai confini di proprietà	<ul style="list-style-type: none"><li>- esistente;</li><li>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: cfr. art. 16 RUE</li></ul>
D2	Distanze da confini urbanistici	<ul style="list-style-type: none"><li>- esistente;</li><li>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = cfr. art. 16 RUE.</li></ul>
D3	Distanze tra edifici	cfr. art. 16 RUE
D4	Distanza dalle strade	cfr. art. 16 e art. 65 RUE

## 5. Prescrizioni particolari:

All'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della DIA, dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale caratterizzazione preliminare che accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio



# COMUNE DI PIANORO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

di contaminazione del suolo, sottosuolo e acque sotterranee, secondo le procedure di cui al precedente art. 35 comma 11.

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

In tutte le aree AP\_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 "Zone a rischio di frana" delle NTA del PSC. In particolare, ad eccezione degli interventi specificatamente ammessi ai sensi dei comma 2, 3, e 9 del medesimo articolo, preliminarmente alla presentazione di qualsiasi titolo abilitativo, è fatto obbligo di ottemperare alle procedure di zonazione e classificazione del rischio da frana, ai sensi dei comma 4, 9 e 10 dell'art. 59 delle NTA del PSC e degli articoli 7, 8 e 12 del PSAI Reno.

In tutte le aree ricadenti in ambito AP\_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno) e ricadenti in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 57 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AP\_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscono Territorio Urbanizzato all'11/02/2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e/o in "Fascia di tutela fluviale o in "Fascia di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 40, 48, 49, delle NTA del PSC.

..... Omissis .....



# COMUNE DI PIANORO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

## REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO VARIANTE

### ESTRATTO DELL'ARTICOLI 41

#### Art. 41

#### Area di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP\_0)

##### 1. Definizione:

Le aree AP\_0 sono costituite da quelle porzioni di tessuto urbano collocate in contesti produttivi saturi che si ritiene opportuno non potenziare ulteriormente per non aggravare situazioni di carico urbanistico già problematiche.

Le aree AP\_0 comprendono altresì aree private, già attualmente occupate da strade private, parcheggi privati, aree pertinenziali e simili, che il RUE non ritiene opportuno edificare.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività produttive. Le aree libere e di pertinenza, in quanto di valore ambientale, non possono essere edificate.

##### 2. Modalità di attuazione:

Nelle aree AP\_0 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AP\_0 il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio compreso fra 0,05 e 0,35 mq/mq (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito APR di atterraggio.



# COMUNE DI PIANORO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

### 3. Usi ammessi:

Nelle aree AP\_0 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.15 Attività artigianali e industriali
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.21 Attrezzature sportive
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- U.31 Distributori di carburante.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato (asili aziendali, locali di riposo e ricreazione per i dipendenti, ecc.), depositi di materiali all'aperto. La SU complessivamente destinabile a tali usi complementari non può essere superiore al 40% della SU ammessa.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare dell'azienda o per il personale di sorveglianza, da computarsi all'interno della SU realizzabile entro la sagoma dell'edificio esistente alla data dei adozione della VI° variante al RUE (26/10/2016), di SU max = mq. 75 (con un massimo di SA pari al 50% della SU), in presenza di un lotto minimo di Sf = 1.500 mq.

Inoltre, per le residenze esistenti legittimate, è consentito un aumento della Su fino a mq. 30, più la Sa pari al 50 % della Su totale dell'alloggio, mediante la trasformazione di superficie produttiva esistente legittimata.

Tale superficie non genera cambio di destinazione d'uso rispetto all'uso U.15 "attività artigianali e industriali" e non potrà essere alienata separatamente dall'attività principale. A tal fine il relativo titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo previa sottoscrizione di atto d'obbligo, da trascriversi ai



# COMUNE DI PIANORO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegna a non alienare l'unità residenziale in maniera disgiunta dall'unità produttiva; tale contratto potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.

#### 4. Parametri urbanistici ed edili:

Nelle aree AP.0 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edili:

SM	Superficie minima di intervento	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di strutture autoportanti, dotate di fondazioni superficiali, di superficie (Su e/o Sa) max = mq. 300 da destinare a deposito di materiale, comprensiva di servizi igienici, spogliatoi, spazi di servizio e per la gestione amministrativa dell'attività insediata o insediabile. Lo spazio destinato alla gestione amministrativa non potrà superare la superficie di mq. 30.</p> <p>Il relativo titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo previa sottoscrizione di atto d'obbligo, da trascriversi, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il titolare si impegna a non modificarne la destinazione d'uso per il periodo di validità del presente RUE; tale contratto potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.</p> <p>In caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse e l'area dovrà essere riportata alla situazione precedente alla loro realizzazione.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <hr/> <p>Nell'area catastalmente identificata al foglio 43, particella 346 del Comune di Pianoro, ubicata a sud di un'area classificata AP_0 nelle tavole del RUE del Comune di Pianoro, è ammessa, con riferimento al comma 7 dell'art. 4.3 del PTCP, la realizzazione di parcheggi di pertinenza dell'attività produttiva esistente, per un'estensione corrispondente alla quota di parcheggi di pertinenza stabiliti, ai sensi dell'art. 17 del RUE, in base alle attività. L'intervento è soggetto a permesso di costruire, subordinato alla stipula di una convenzione approvata dall'Amministrazione Comunale che regolamenti l'individuazione e la gestione dei suddetti parcheggi nonché la loro schermatura visiva dalla provinciale, con siepi alberate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dei parcheggi esterni all'area,</li><li>- delle attrezzature tecnologiche interne all'area.</li></ul> <hr/> <p>All'area AP_0** posta in località "Piastrella", sulla base</p>



# COMUNE DI PIANORO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

	<p>della edificabilità del Piano Particolareggiato D.2.10 approvato con il previgente PRG del Comune di Pianoro e in receimento di quanto previsto nell'Accordo ex art. 18 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 20/2000 s.m.i ed ex art. 11 Legge 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 33 del 27/03/2019 e sottoscritto in data 03/04/2019, nel rispetto degli obblighi in esso contenuti, sono assegnati i seguenti parametri urbanistico-edili:</p> <p>SU max = 8.500 mq</p> <p>H max = 15 m</p> <p>Distanze = corrispondono a quelle dell'impianto planivolumetrico del progetto di massima del comparto D2.10</p> <p>SP = la superficie permeabile corrisponde a quella dell'impianto planivolumetrico del progetto di massima del comparto D2.10.</p> <p>Le dotazioni di parcheggi pubblici e verde pubblico per l'uso U.15 sono state interamente reperite e realizzate nell'ambito delle opere di urbanizzazione del comparto D2.10. Nel caso di insediamento di usi diversi dall'U.15, l'eventuale superficie di dotazioni pubbliche necessarie, oltre quelle già realizzate, potrà essere monetizzata.</p> <p>Prescrizioni particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le nuove costruzioni che potranno essere realizzate, dovranno essere costruite con uno stile complementare a quello dei fabbricati industriali circostanti garantendo comunque un'articolazione modulare e l'armonia compositiva all'insieme;</li><li>- l'intervento dovrà prevedere obbligatoriamente la realizzazione di una fascia di verde arboreo/arbustiva di ambientazione paesaggistica a protezione dell'area posta a monte destinata a verde pubblico.</li></ul> <hr/> <p>Nell'area AP_0*** posta in località "Boaria", <b>non sono ammessi indici di natura produttiva</b> è ammesso il trasferimento di parte dell'edificabilità derivante dall'adiacente ambito APR_P_II da realizzare in forma accorpata al fabbricato di nuova realizzazione dello stesso ambito.</p> <hr/> <p>Nell'area catastalmente identificata al N.C.T. Foglio 43 mappali 185, 182,228 e al N.C.E.U. Foglio 43 mappale 125 sub. 17 e 19 del Comune di Pianoro, è ammesso un incremento della SU pari ad un massimo di 900 mq. rispetto alla SU esistente alla data di approvazione del PSC (06/07/2011), in riferimento all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010.</p> <p>Dovrà essere garantita una quota di terreno permeabile pari almeno all'esistente, collocando il nuovo verde in adiacenza al verde esistente.</p> <p>Sono ammessi interventi sul versante solo a condizione che vadano a migliorare sia la regimazione delle acque che la distribuzione dei carichi sul terreno.</p>
--	---



# COMUNE DI PIANORO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

		<p>L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato, al fine di disciplinare gli impegni con l'amministrazione</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_0 posta in località "Pian di Macina" in via P. Nenni identificata al Foglio n°43 Mappali 28p-125p-190p-204p-224p-348p, a seguito di procedura di cui al DPR 160/2010 art. 8 e alla L.R. n. 24/2017 art. 53, è ammessa la realizzazione di nuove coperture a protezione dei rifiuti solidi presenti nei piazzali all'interno del centro di stoccaggio per SU max una tantum pari a mq. 2.285,77, ovvero alla quantità autorizzata con l'A.I.A. n. 136411 del 01/10/2013.</p> <p>Le previsioni attuative sono regolamentate dai contenuti esplicativi grafici e di testo del progetto approvato.</p> <p>La realizzazione di tali strutture è connessa ad esigenze di carattere ambientale volte alla protezione delle aree di stoccaggio esistenti da fenomeni di dilavamento.</p> <p>Tale fattispecie non genera incremento del peso insediativo ed è attuata su area già impermeabilizzata; pertanto al riguardo non trovano applicazione i parametri Sp, Vp e lo standard Pp, mentre lo standard di PU potrà essere integralmente monetizzato.</p> <p>L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato, al fine di disciplinare gli impegni con l'amministrazione.</p>
PU	Parcheggi di urbanizzazione	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	20% della SF al netto della sup. Coperta, o in alternativa aumento della sup. Vp.
Vp	Verde pertinenziale	20% della SF al netto della sup. coperta
	Altezza massima	m 12,00 derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: cfr. art. 16 RUE
D2	Distanze da confini urbanistici	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = cfr. art. 16 RUE.
D3	Distanze tra edifici	cfr. art. 16 RUE
D4	Distanza dalle strade	cfr. art. 16 e art. 65 RUE

## 5. Prescrizioni particolari:



# COMUNE DI PIANORO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area Assetto del Territorio e Patrimonio  
U.B. Urbanistica ed Edilizia Privata

All'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della DIA, dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale caratterizzazione preliminare che accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, sottosuolo e acque sotterranee, secondo le procedure di cui al precedente art. 35 comma 11.

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

In tutte le aree AP\_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 "Zone a rischio di frana" delle NTA del PSC. In particolare, ad eccezione degli interventi specificatamente ammessi ai sensi dei comma 2, 3, e 9 del medesimo articolo, preliminarmente alla presentazione di qualsiasi titolo abilitativo, è fatto obbligo di ottemperare alle procedure di zonazione e classificazione del rischio da frana, ai sensi dei comma 4, 9 e 10 dell'art. 59 delle NTA del PSC e degli articoli 7, 8 e 12 del PSAI Reno.

In tutte le aree ricadenti in ambito AP\_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno) e ricadenti in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 57 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AP\_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscono Territorio Urbanizzato all'11/02/2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e/o in "Fascia di tutela fluviale o in "Fascia di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 40, 48, 49, delle NTA del PSC.

..... Omissis .....

Pianoro, 22/11/2021

Il Responsabile Area VI

Assetto del Territorio e Patrimonio

Arch. Loredana Maniscalco

(documento firmato digitalmente

ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate,

il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa)



COMUNE DI PIANORO  
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA



# **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

## **XIV° VARIANTE**

SINDACO:

Franca Filippini

UNITA' DI BASE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA DEL COMUNE DI PIANORO

RESPONSABILI DI PROGETTO DEL RUE APPROVATO CON DEL. C.C. 31 IN DATA 06/07/2011

arch. Carla Ferrari

arch. Rudi Fallaci – Tecnicoopsc. coop.

ing. Roberto Farina – Oikos Ricerche s.r.l.

RESPONSABILE DI PROGETTO DELLA XIV° VARIANTE DI RUE:

Arch. Loredana Maniscalco

Novembre 2021	RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE	RUE. norme





COMUNE DI PIANORO  
Città Metropolitana di Bologna

---

**XIV° VARIANTE NORMATIVA  
AL R.U.E. VIGENTE IN RELAZIONE AL  
PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI  
DELL'ART. 53 DELLA L.R. N. 24/2017**

**RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE  
AI PARERI ESPRESSI DAGLI ENTI**

Il Responsabile Area VI  
Assetto del Territorio e Patrimonio  
Arch. Loredana Maniscalco

(documento firmato digitalmente  
ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate,  
il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa)



## Premessa:

La variante normativa proposta all'art. 41 "Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP\_0)" del RUE vigente, scaturisce dalla necessità di approvazione del progetto, nell'ambito di una conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della Legge n. 241/1990 con procedura semplificata, indetta dall'Uff. SUAP Associato dell'Unione dei Comuni Savena – Idice il 26/03/2021 con prot. n. 5518, pervenuta in data 26/03/2021 con prot. n. 5827, in applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017 "procedimento unico", riferita all'approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti, in variante normativa al RUE vigente, avente per oggetto: "PROGETTO URBANISTICO IN LOCALITÀ BOARIA (AREA APR.P\_II - AP\_0\*\*\*) PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO, COMPRENSIVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (STRADA E PARCHEGGI) NONCHÈ DEL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA CASERMA VIGILI DEL FUOCO IN LOCALITÀ PIASTRELLA (AREA DOT\_S\*) - CON VALUTAZIONE PROGETTO", in Località Boaria e Località Piastrella, non altrimenti attuabile con la normativa urbanistica comunale vigente.

Nello specifico la variante urbanistica riguarda l'art. 41 del RUE vigente "Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato" e più precisamente la scheda dell'area AP\_0\*\*\*, generata da precedente variante urbanistica approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 27/05/2020, nella quale viene prevista la possibilità di trasferire parte della edificabilità derivante dall'adiacente ambito APR.P\_II da realizzare in forma accorpata al fabbricato di nuova realizzazione previsto dallo stesso ambito.

Per quanto riguarda invece la realizzazione della Caserma dei Vigili del Fuoco, in sostituzione delle tre rotonde indicate nella specifica scheda di PSC relativa all'Ambito, si ritiene che la presente scelta progettuale non comporta variante allo stesso PSC, in quanto la richiesta delle tre rotonde è una semplice indicazione volta al rispetto della prescrizione di consentire una adeguata accessibilità veicolare al comparto, condizione invece già rispettata vista l'adeguata viabilità e accessibilità oggi presente.

## ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE:

Per ogni osservazione vengono riportati i dati identificativi (provenienza, data di presentazione e/o numero di protocollo) nonché un breve riassunto; tale riassunto ha solo un valore pratico per una rapida individuazione dell'argomento in esame: l'esatta formulazione della richiesta è quella riportata nell'originale.

Le osservazioni accolte comportano l'adeguamento degli elaborati limitatamente a quanto richiesto: il combinato disposto delle varie modifiche apportate è rilevabile negli elaborati interessati dalle modifiche e nel testo coordinato del RUE.

Esaminati i pareri espressi dalle autorità ambientali e dalla Città Metropolitana si è ritenuto opportuno recepire le condizioni e prescrizioni espresse dalle autorità ambientali accogliendo le riserve formulate dalla Città Metropolitana di Bologna e le indicazioni e prescrizioni degli altri Enti coinvolti, come di seguito specificato:

La Città Metropolitana di Bologna, con Atto del Sindaco Metropolitano n. 287 del 29/10/2021, ha espresso le seguenti riserve:

• **RISERVA N. 1: COERENZA CON IL PSC E CON L'ACCORDO TERRITORIALE**

Richiamando i contenuti dell'Accordo Territoriale, al quale il PSC rimanda integralmente, ed in particolare l'impegno alla non alienazione degli immobili per 5 anni e al rispetto di tutte le misure di sostenibilità di cui al comma 7 dell'art. 4 dell'Accordo, si chiede di adeguare l'art. 12 della Convenzione urbanistica ai contenuti dell'Accordo Territoriale stesso.

*Controdeduzione:*

*Si propone di accogliere la riserva, adeguando la convenzione urbanistica, con rimando ai contenuti dei commi 7 e 8 dell'art. 4 dell'Accordo Territoriale.*

• **RISERVA N. 2: USI PREVISTI**

Considerato che la proposta di progetto presentata prevede un diverso assetto infrastrutturale non prevedendo più la realizzazione delle tre rotonde, così come richiesto dalla pianificazione urbanistica vigente, giustificato dall'assenza di usi a forte attrattività di persone e mezzi, si chiede di modificare gli elaborati progettuali ed in particolare la Convenzione urbanistica, circoscrivendo gli usi previsti a quelli relativi all'attività che andrà effettivamente ad insediarsi nell'area, e in particolare escludendo gli usi commerciali.

*Controdeduzione:*

*Si propone di accogliere la riserva, eliminando dagli elaborati progettuali e dalla convenzione urbanistica il riferimento alle attività commerciali per quanto riguarda l'uso ammissibile U.9.*

• **RISERVA N. 3: ACCESSIBILITÀ SOSTENIBILE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE**

Relativamente alla mobilità sostenibile e all'intermodalità, l'intervento si colloca in prossimità delle fermate esistenti del servizio TPL lungo via Nazionale-SS65.

1. Il progetto prevede, coerentemente con quanto indicato dall'Accordo Territoriale e recepito nel PSC vigente, la realizzazione di "percorsi pedonali interni finalizzati a rendere facilmente accessibili le fermate del TPL poste sulla SS65".

Per quanto riguarda invece il Servizio Ferroviario Metropolitano, la fermata più vicina risulta essere la stazione di Musiano-Pian di Macina.

Relativamente alla mobilità ciclabile, il progetto presentato prevede la realizzazione di un percorso ciclopedinale interno all'area APR.P\_II ed il suo collegamento con il percorso ciclabile che sarà presente all'interno del Parco Fluviale Torrente Savena, approvato dal Comune di Pianoro con DCC n. 34 del 5/09/2018 ed attualmente in corso di realizzazione, che costituisce la dorsale ciclabile Rastignano – Pian di Macina già prevista dal PTCP, dal PSC ed oggi dal PUMS. Il Soggetto Attuatore si farà carico di realizzare il collegamento dell'area produttiva con la dorsale ciclabile, che avverrà attraverso il ponte pedonale sulla Via Garganelli, mediante la realizzazione di due corsie ciclabili monodirezionali sulla stessa Via Garganelli ed infine sul Ponte di Boaria, raggiungendo così l'area in oggetto tramite un attraversamento ciclabile.

Tuttavia, il PSC indica anche la necessità di prevedere una connessione dell'ambito con la stazione SFM di Pian di Macina.

Si chiede quindi di studiare la fattibilità di un collegamento ciclabile sicuro, continuo e illuminato, che colleghi l'ambito produttivo alla stazione SFM, per esempio estendendo le corsie ciclabili già previste lungo via Garganelli fino a via Casalini

2. Inoltre il PSC indicava la necessità di prevedere spazi di sosta adeguati all'interno dell'ambito APR.P\_II a servizio dell'utenza, tenendo conto anche di una quota di veicoli pesanti da definirsi in funzione delle attività che verranno insediate.

Dagli elaborati di progetto si evince che saranno realizzati n. 80 posti auto pubblici – corrispondenti approssimativamente a 1000 mq – senza quindi applicare il parametro previsto al comma 6 dell'art. 26 del PSC relativo agli ambiti APR, che prevede per i parcheggi di urbanizzazione una quantità minima pari a 40mq/100mq SU, specificando che tale scelta è conforme all'accordo sottoscritto ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20/2000 ss.mm.ii. e dell'articolo 11 della legge n. 241/1990 ss.mm.ii.”.

Si chiede quindi che il Comune motivi adeguatamente le ragioni della non applicazione delle quantità minime di parcheggi di urbanizzazione di cui al comma 6 dell'art. 26 del PSC relativo agli ambiti APR, specificando inoltre se siano previste eventuali forme di monetizzazione per le quote non realizzate.

#### *Controdeduzione:*

1. *Si prende atto della riserva, evidenziando che il collegamento tra la Stazione SFM di Pianoro e l'Ambito è già previsto nella presente proposta progettuale, in quanto la previsione di realizzare le due corsie ciclabili monodirezionali che dal comparto, mediante l'attraversamento del Ponte di Boaria per proseguire poi sulla Via Garganelli fino il ponte pedonale posto sulla stessa Via Garganelli, consente di immettersi sul costruendo percorso ciclopedenale, attuato dall'Amministrazione Comunale, che raggiunge di fatto la Stazione SFM di Pianoro. In ogni caso si potrà prendere in considerazione un futuro studio di fattibilità per un percorso aggiuntivo più diretto.*
2. *Si prende atto della riserva, precisando quanto segue:*

*La non applicazione delle quantità minime dei parcheggi di urbanizzazione deriva da quanto contenuto nell'art. 4 dell'Accordo, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90 e dell'art. 18 della LR 20/2000 e smi, sottoscritto in data 03 aprile 2019 da Marchesini Group, Sigg.ri Mislei e Comune di Pianoro, e cioè che a fronte della realizzazione di 80 parcheggi anziché 301 (18.973x0,40=7517/25) viene ceduta una maggiore quantità di verde pubblico entro comparto ed extracomparto, la cui manutenzione, così come quella dei parcheggi pubblici, rimarrà a totale carico del Soggetto Attuatore come previsto nella bozza di convenzione.*

*Le quantità del verde pubblico sono rispettivamente mq. 5188 quella extracomparto e mq 7012 (di cui 3.795 nel rispetto dello standard richiesto dal PSC 20 mq ogni 100mq di SU) quella entro comparto.*

*Tale maggiore quantità di verde pubblico in cessione è stata dettata dalla necessità e dalla scelta di realizzare del verde cosiddetto "tampone" con valenza di protezione delle aree fluviale e perifluviale. L'obiettivo è stato di realizzare un potenziamento ecologico ed una rinaturalizzazione della vegetazione come operazione di ripristino ambientale in relazione all'assetto ecologico attuale, in coerenza con quanto previsto nell'Accordo Territoriale. Questo nell'ottica anche di non creare inutili spazi pavimentati a parcheggio pubblico e non utilizzati dalla cittadinanza in quanto non sono previste aree di verde pubblico attrezzato fruibili, ma solo aree di protezione.*

*La sommatoria dei parcheggi pubblici (80) e dei parcheggi pertinenziali (204 - maggiore dei 152 richiesti dal PSC + 3 per automezzi pesanti) è pari a 287. In fase di permesso di costruire del fabbricato potrebbe poi essere presa in considerazione la possibilità di incremento dei parcheggi pertinenziali fino a 218, in modo da raggiungere complessivamente i 301 richiesti.*

#### • RISERVA N. 4: MODIFICHE AL PROGETTO

L'art. 14 "Varianti" della bozza di Convenzione urbanistica presentata contiene, oltre alle lievi modifiche che si renderanno necessarie in fase esecutiva, un elenco di possibili modifiche progettuali aventi il carattere di varianti sostanziali e che quindi comportano la necessità di procedere alla modifica della Convenzione stessa. Tra queste vengono indicate anche modifiche più importanti tra le quali: la modifica delle funzioni e/o degli usi tra quelli effettivamente insediabili ai sensi dell'articolo 26 del PSC; la modifica della dimensione dell'area di sedime degli edifici; la traslazione in qualsiasi direzione e/o verso degli edifici; la realizzazione di uno o più fabbricati separati tra di loro; le modifiche volumetriche, prospettiche, di altezza nonché di finitura; le modifiche alla sistemazione delle aree esterne, dei parcheggi privati e delle aree a verde.

Considerato che tali modifiche, come anche evidenziato da Arpaee AACM nella sua istruttoria, potrebbero comportare significativi impatti ambientali ad oggi non valutati e che la natura del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017, prevede l'approvazione di un progetto definitivo o esecutivo, si chiede di limitare all'interno della Convenzione la possibilità di introdurre modifiche rilevanti e di specificare che saranno consentite solo le modifiche che garantiscono comunque il rispetto di tutte le prescrizioni indicate dagli enti ambientali, quali ad esempio il Servizio Regionale di Sicurezza Territoriale e Protezione Civile in materia di rischio idraulico circa il rispetto del franco di sicurezza sul livello idrico duecentennale e della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio sugli aspetti di carattere paesaggistico circa la piena attuazione alle sistemazioni a verde proposte, l'arretramento dell'edificio di altezza massima 18 m ad uso magazzino automatizzato, l'impiego di materiali e finiture che ben si integrino nel contesto di riferimento.

*Controdeduzione:*

*Si propone di accogliere la riserva, innanzitutto precisando che tutte le eventuali variazioni previste in corso di attuazione del comparto seguiranno e saranno approvate in base al dettato normativo vigente sia per quanto riguarda le varianti edilizie sia quelle riguardanti l'assetto urbanistico, sempre nel rispetto delle tematiche ambientali.*

*Come precisato al comma 1 dell'art. 14 della bozza di convenzione le varianti di natura sostanziale che incidono sull'assetto urbanistico e tipologico dell'Operazione urbanistica potranno essere autorizzate dal Comune solo previa deliberazione da adottarsi nei modi e secondo le forme di legge.*

*Si propone di integrare il comma 4, divenuto 5 a seguito di una correzione del numero dei paragrafi, dell'art. 14 al fine di esplicitare meglio il relativo campo di applicazione.*

#### • RISERVA N. 5: RISCHIO IDRAULICO E TERRAZZO ALLUVIONALE

Ai fini della sicurezza idraulica, come evidenziato dal Servizio Regionale di Sicurezza Territoriale e Protezione Civile e ripreso da Arpaee AACM nella sua istruttoria, considerato che il terrapieno spondale non può essere considerato opera di difesa idraulica, si chiede di integrare il progetto con una soluzione in cui le opere siano posizionate con un metro di franco di sicurezza sul livello idrico duecentennale, anche in considerazione dei disposti dell'art. 17 del PTPR e dell'art. 18 del PSAI.

Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee, considerato che l'area in oggetto è situata in corrispondenza di terrazzi alluvionali si ritiene opportuno rammentare che non è ammessa, in considerazione di quanto prescritto dall'allegato O del PTCP, la realizzazione di fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie; si ritiene quindi opportuno che il progetto individui un adeguato franco di sicurezza da rispettare.

Considerando che l'attuazione dell'ambito è subordinata dagli strumenti di pianificazione alle verifiche previste dall'art. 18 del PSAI, si ritiene opportuno condizionare il rilascio dei titoli abilitativi al rispetto di tutte le condizioni sopra riportate, dettate anche dall'Accordo territoriale.

*Controdeduzione:*

*Si propone di accogliere la riserva, condizionando il rilascio dei titoli abilitativi al rispetto delle condizioni sopra riportate, in coerenza con quanto previsto dall'Accordo Territoriale; condizioni che dovranno essere poi recepite nelle successive fasi esecutive.*

- **RISERVA N. 6: RECUPERO DEI FABBRICATI ESISTENTI**

Il progetto proposto in sede di avvio della Conferenza dei servizi prevedeva anche il recupero, ad uso di residenza, di due fabbricati esistenti, in condizioni di collabenza, di cui uno classificato dal PSC come Edificio di interesse storico-architettonico, localizzati nell'adiacente ambito AVN "Aree di valore naturale ed ambientale". Tale parte di intervento è poi successivamente stato stralciato dalla proposta di insediamento complessiva. Si chiede di eliminare dalla Convenzione i riferimenti all'area denominata "Ybis", ancora in qualche punto presenti.

*Controdeduzione:*

*Si propone di accogliere la riserva, eliminando lo specifico riferimento oppure specificando che l'area Ybis non è oggetto della presente convenzione.*

- **RISERVA N. 7: UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E RISPARMIO ENERGETICO**

In coerenza con l'Accordo territoriale, il PSC prescrive, al comma 15 dell'art.26, relativamente agli ambiti APR, l'applicazione delle "Prescrizioni relative all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico" stabilite dal RUE. Il PSC obbliga inoltre tutti gli interventi a garantire buoni livelli di prestazione energetica dei fabbricati e alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, cogenerazione ecc...) assimilate per coprire almeno il 20% del fabbisogno energetico totale escludendo il fabbisogno ai fini del processo produttivo che ha luogo nell'edificio interessato.

Si chiede pertanto di integrare la proposta di intervento in coerenza con le prescrizioni del comma 15 dell'art. 26 del PSC.

*Controdeduzione:*

*Si propone di accogliere la riserva, evidenziando che già la soluzione progettuale proposta contempla tale applicazione, in conformità alle aspecifiche norme di settore.*

- **RISERVA N. 8: DOTAZIONI ECOLOGICHE E VERDE PUBBLICO**

Il PSC esclude la possibilità, al comma 16 dell'art. 26, per ambiti APR, riguardo alle dotazioni ecologiche e al verde pubblico, dell'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

Si chiede di integrare la proposta di intervento in coerenza con le prescrizioni del comma 16 dell'art. 26 del PSC.

*Controdeduzione:*

*Si propone di accogliere la riserva, evidenziando che già la soluzione progettuale proposta contempla tale applicazione, come facilmente riscontrabile attraverso il confronto degli elaborati grafici Tav. A.3*

*"Rilievo: planimetria con quote altimetriche reti verde" e Tav. B.4 "Progetto del Verde" e come indicato nell'Elab. D.8 "Relazione Agronomica".*

- **RISERVA N. 9: MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONE**

Con riferimento al piano di monitoraggio, il documento di ValSAT riporta gli indicatori e le rispettive unità di misura, così come già selezionati dalla ValSAT del PSC vigente.

In considerazione della sensibilità ambientale dell'area, come richiesto da Arpaee AACM nella sua istruttoria, si chiede di garantire il costante monitoraggio delle trasformazioni previste nell'ambito produttivo, individuando obiettivi specifici per l'intervento in oggetto.

*Controdeduzione:*

*Si propone di accogliere la riserva che dovrà essere recepita nelle successive fasi attuative e operative.*

- **RISERVA N. 10: TEMPISTICHE DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Con riferimento ai termini della Convenzione urbanistica di cui all'art. 18 della stessa, si evidenzia quanto indicato dalla LR n. 24/2017 art. 4 comma 5 sia in relazione alle tempistiche per il convenzionamento che in merito all'obbligo di prevedere nelle Convenzioni relative al periodo transitorio termini perentori a pena di decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. Ciò anche in considerazione della natura del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017, che prevede l'approvazione di un progetto, definitivo o esecutivo, a fronte di una esigenza di ampliamento legata ad un progetto di sviluppo o di trasformazione di una attività già in essere.

Si chiede pertanto di prevedere nella Convenzione termini perentori a pena di decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, con particolare riferimento alla realizzazione del complesso industriale in località Boaria.

*Controdeduzione:*

*Si propone di accogliere la riserva adeguando la convenzione urbanistica in tal senso, nello specifico l'art. 10 comma 1 lett. c).*

- **ULTERIORI CONSIDERAZIONI (CONTRIBUZIONE AL FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO)**

Il Piano Territoriale Metropolitano (PTM), adottato dalla Città metropolitana di Bologna il 23/12/2020 (data di entrata in salvaguardia) ed approvato il 12/05/2021 con Delibera del consiglio metropolitano n. 16, prevede al comma 9 dell'art. 51 che i Comuni provvedano, a far data dall'adozione del PTM, all'accantonamento della quota del 50% delle risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione secondaria, dal contributo straordinario e dalle monetizzazioni per tutti gli interventi di cui al comma 2 dello stesso art. 51.

Si chiede, pertanto, al Comune di accantonare la quota del 50% delle risorse di cui sopra o, in alternativa, di dichiarare qualora ne ricorrono i presupposti, che gli interventi non siano da assoggettare a tale disposizione in quanto riconducibili al comma 3 dell'art. 51, attestando a tal fine l'avvenuta stipulazione di accordi con il soggetto privato ai sensi dell'art. 18 della legge regionale Emilia-Romagna n. 20/2000 antecedenti alla data di adozione del PTM o altri atti eventualmente già deliberati ai sensi delle vigenti disposizioni normative di fonte statale e regionale in materia edilizia.

*Controdeduzione:*

*Si precisa che non ricorrono i presupposti per cui il Comune di Pianoro è tenuto ad accantonare la quota del 50% delle risorse sopra specificate, in quanto gli interventi sono riconducibili al comma 3 dell'art. 51, a seguito di sottoscrizione con il soggetto privato di Accordo ai sensi dell'art. 18 della legge regionale Emilia-Romagna n. 20/2000 avvenuto in data 03/04/2019, antecedente alla data di adozione del PTM.*

**Città Metropolitana di Bologna**

**Prot. n. 22205 del 04/11/2021**

La Città Metropolitana di Bologna, in merito al vincolo sismico e alla verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici e idrogeologici del territorio, ha espresso parere FAVOREVOLE prescrivendo di dovere tener conto, nelle successive fasi di progettazione esecutiva, delle seguenti indicazioni:

- ai fini dell'effettiva riduzione del rischio sismico, dovrà essere tenuto in debita considerazione il rischio derivante dall'amplificazione sismica al sito e dovrà essere verificata, la coincidenza delle frequenze di risonanza tra il suolo e le strutture in progetto;
- dovrà essere attestato, con opportuni elaborati, il rispetto delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica, in particolare per la verifica e il dimensionamento della rete scolante esistente delle acque superficiali e il pieno rispetto di tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche e sismiche a corredo del presente procedimento;
- in conformità con il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni; la progettazione e realizzazione delle opere dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" entrato in vigore dal 22 marzo 2018;
- nelle successive fasi di progettazione esecutiva, nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche, dovrà essere sempre espresso un chiaro giudizio di fattibilità per gli usi in progetto.

*Controdeduzioni:*

*Si prende atto del parere Favorevole e delle indicazioni in esso contenute che si intendono integralmente accolte e che dovranno essere recepite nelle successive fasi di progettazione esecutiva.*

**Hera S.p.A.**

**del 31/08/2021**

- Hera S.p.A. ha espresso parere FAVOREVOLE, riconfermando il parere espresso in data 04/05/2021, approvando, per l'area AREA APR.P\_II, le modifiche sul sistema di smaltimento delle acque reflue e bianche descritte nell'elaborato grafico ricevuto "TAV. B11" revisione Giugno 2021, prescritte nel parere di cui sopra

*Controdeduzioni:*

*Si prende atto del parere Favorevole*

**Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna, Dipartimento di Sanità pubblica**

**06/05/2021**

L'Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna, Dipartimento di Sanità Pubblica ha espresso parere FAVOREVOLE A CONDIZIONE che le stime effettuate per la valutazione previsionale di impatto acustico vengano confermate tramite il collaudo acustico, da effettuare quando tutti gli impianti saranno funzionanti e a regime, come citato nel parere riportato nella Relazione Istruttoria di cui all'allegato 1 dell'Atto del Sindaco Metropolitano n. 287 del 29/10/2021

*Controdeduzione:*

*Si prende atto del parere Favorevole e della prescrizione in esso contenuta che si intende integralmente accolto e che dovrà essere attuata in fase di utilizzo a regime degli impianti.*

**ARPAE – APAM**

**Prot. 9964/2021**

L'agenzia ARPAE – APAM ha espresso parere FAVOREVOLE condizionato al rispetto delle prescrizioni dettagliate nel parere stesso e citato nel parere riportato nella Relazione Istruttoria di cui all'allegato 1 dell'Atto del Sindaco Metropolitano n. 287 del 29/10/2021, relative:

- alla separazione del sistema fognario, alla verifica delle soglie degli scolmatori di piena e alla realizzazione di sistemi di recupero delle acque meteoriche dei coperti,
- alle attività lavorative e/o di deposito e/o carico e scarico di materie prime e rifiuti svolte su piazzali esterni che dovranno essere presidiate da sistemi di gestione conformi ai dettati delle DGR 286/2005 e DGR 1860/2006,
- alla verifica delle condizioni di sicurezza delle opere rispetto agli scenari di allagamento del PGRA, alla acquisizione della necessaria concessione demaniale per l'immissione diretta della rete bianca separata di progetto nel Torrente Savena,
- alla verifica della Superficie permeabile minima prescritta, precisando che non si ritengono permeabili le superfici a verde sovrastanti le costruzioni interrate,
- alle possibili interferenze con la falda acquifera evitando la costruzione di vani interrati dove questa sia superficiale,
- alla valutazione previsionale di impatto acustico che dovrà essere redatta conformemente ai criteri di cui alla DGR E.R: n. 673/2004,
- alla eventuale presenza della fascia di rispetto della DPA degli elettrodotti e alla presenza della fascia di rispetto della DPA di eventuali cabine di trasformazione elettrica che non dovrà impattare su proprietà terze,
- agli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata che dovranno essere verificati ai sensi di quanto normato dalla LR 19 del 29/09/2003 e dalla DGR 1732/2015,
- alla gestione delle terre e rocce da scavo in conformità a quanto previsto dal DPR 120/2017.

*Controdeduzioni:*

*Si prende atto del parere Favorevole e delle prescrizioni in esso contenute che si intendono integralmente accolte e che dovranno essere recepite nelle successive fasi di progettazione esecutiva.*

**Regione Emilia Romagna – Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile**

**del 17/09/2021**

La Regione Emilia Romagna – Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile, ha espresso parere FAVOREVOLE nel rispetto delle prescrizioni dettagliate nel parere stesso e citato nella Relazione Istruttoria di cui all'allegato 1 dell'Atto del Sindaco Metropolitano n. 287 del 29/10/2021, relative:

- alla realizzazione di una fascia di potenziamento della vegetazione ad una distanza non inferiore a 4 m. dal limite della perimetrazione di Alveo Attivo dello PSAI,
- al corretto dimensionamento del sistema di laminazione, utilizzando come criterio dimensionale un volume complessivo di almeno 500 mc./ha di superficie e una portata in uscita tale da non superare 15 l/s/ha,

- alla necessità di prevedere un franco sul livello idrico duecentennale di 1 m. ai fini della sicurezza idraulica, non potendo considerare come opera di difesa idraulica il terrapieno esistente.

*Controdeduzioni:*

*Si prende atto del parere Favorevole e delle prescrizioni in esso contenute che si intendono integralmente accolte e che dovranno essere recepite nelle successive fasi di progettazione esecutiva.*

**Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna    del 09/09/2021**

La Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna ritiene il progetto in esame non in contrasto con le esigenze di salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici, nel rispetto delle prescrizioni dettagliate nel parere stesso e citato nella Relazione Istruttoria di cui all'allegato 1 dell'Atto del Sindaco Metropolitano n. 287 del 29/10/2021, relative a:

- All'inserimento nel contesto paesaggistico interessato, raccomandando di dare piena attuazione alle sistemazioni a verde proposte.
- alla scelta dei materiali e delle componenti di finitura dei nuovi volumi edilizi che dovrà essere curata con particolare attenzione, onde evitare effetti contrastanti e/o dissonanti. La definizione dei percorsi (pedonali e carrabili) delle aree destinate alla sosta, nonché delle superfici di raccordo e di connessione dovrà prevedere l'impiego di materiali drenanti, che per caratteristiche e definizione cromatica possano ben integrarsi nel contesto di riferimento.

*Controdeduzioni:*

*Si prende atto del parere Favorevole e delle prescrizioni in esso contenute che si intendono integralmente accolte e che dovranno essere recepite nelle successive fasi di progettazione esecutiva.*

*Si prende inoltre atto che, per quanto riguarda la tutela archeologica, considerati i risultati dei carotaggi eseguiti, la Soprintendenza esprime parere favorevole.*

Non essendo pervenute altre osservazioni da parte dei privati cittadini sia sulla variante normativa al RUE sia sulla relativa VALSAT, con l'accoglimento delle riserve formulate dalla Città Metropolitana e delle indicazioni e specifiche formulate dagli altri Enti coinvolti, l'iter istruttorio del procedimento unico, art. 53 della L.R. n. 24/2017 e relativa variante si può ritenere concluso.

## CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemilaventuno, addì ... del mese di ... (.../.../2021), avanti al sottoscritto ..., Notaio in ...

si sono costituiti i Signori:

- **MAURIZIO MARCHESINI**, nato a Crespellano (BO) il 5/02/1955, C.F. MRCMRZ55B05D158N, che interviene nel presente atto unicamente nella Sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di **MARCHESINI GROUP S.P.A.**, con sede legale in via Nazionale n. 100, a Pianoro (BO), Iscr. Registro Imprese di Bologna e C.F. n. 03943970370, P.Iva 00680201209, R.E.A. di Bologna n. 327089 e, quindi, nell'interesse e in rappresentanza del suddetto **MARCHESINI GROUP S.P.A.**, in forza dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 4/03/2019

(di seguito, denominato anche “**Marchesini Group**”),

### E

- il Sig. Ing. **MISLEI ANTONIO**, nato a Bologna (BO) il 29/12/1940 e residente a Bologna (BO) in via Borgonuovo n. 8, C.F. MSLNTN40T29A944E,  
- la Sig.ra **MISLEI CLARA**, nata a Bologna (BO) il 08/01/1939 e residente a Bologna (BO) in via Castiglione n. 101, C.F. MSLCLR39A48A944H

(di seguito, Mislei Antonio e Mislei Clara sono congiuntamente denominati anche “**Mislei**”),

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente “**Proponenti**”, da una parte;

### E

- ..., nato a ... (BO) il ..., C.F. ..., domiciliato per la carica a Pianoro (BO), P.zza dei Martiri n. 1, funzionario comunale, che interviene nel presente atto unicamente quale rappresentante del **COMUNE DI PIANORO**, C.F. 00517231205, P.Iva 00517231205 e, quindi, nell'interesse e in rappresentanza del suddetto Comune di Pianoro, in forza dei poteri conferitigli con atto del Sindaco prot. n. ... in data ...

(di seguito, denominato anche “**Comune**”), dall'altra parte;

## PREMESSO CHE:

- Mislei Antonio e Mislei Clara sono comproprietari per la quota di comproprietà indivisa pari a ½ (un mezzo) ciascuno, congiuntamente e in solido tra loro per l'intero, dell'area APR\_P\_II, ubicata in località Boaria nel Comune di Pianoro, così catastalmente individuata (di seguito, denominata anche “**Area Y**”): Catasto Terreni del Comune di Pianoro al foglio 18, particelle 79parte, 94, 423, 314parte, 318, 319;
- Mislei Antonio e Mislei Clara sono altresì comproprietari per la quota di comproprietà indivisa pari ad ½ (un mezzo) ciascuno, congiuntamente e in solido tra loro per l'intero, dell'area agricola, ubicata sempre in località Boaria nel Comune di Pianoro, comprensiva di edifici, non oggetto della presente Convenzione ma comunque così catastalmente individuata (di seguito, denominata anche “**Area Ybis**”): i) Catasto Terreni del Comune di Pianoro al foglio 18, particelle 77, 78, 79parte, 82, 314parte; ii) Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro al foglio 18 mappale 82, subalterni 3, 4, 5 et 6;
- il regime urbanistico relativo all'Area Y è attualmente il seguente: classificata dal Piano Strutturale Comunale vigente (di seguito, denominato anche “**P.S.C.**”) come “*Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi*” - APR\_P\_II\_Boaria, disciplinata dall'articolo 26 delle N.T.A. del P.S.C. e attuabile sulla base dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dei Comuni di Pianoro, Loiano e Monzuno, approvato con delib. C.P. n. 30 del 17 giugno 2011 della Provincia di Bologna, delib. C.C. n. 26 del 8/06/2011 e sottoscritto in data 30 giugno 2011;
- a seguito della pubblicazione dell'avviso di cui alla deliberazione G.C. n. 41/2018, con prot. 10350 del 7 giugno 2018 è stata presentata al Comune di Pianoro una proposta per l'attuazione dell'Area Y, già oggetto di accordo territoriale *ex articolo 15* della legge regionale Emilia-Romagna n. 20/2000 s.m.i. sottoscritto in data 30 giugno 2011, in esecuzione della delibera C.C. n. 26 del 8 giugno 2011, tra la Provincia di Bologna (ora, Città Metropolitana di Bologna), il Comune di Pianoro, il Comune di Loiano e il Comune di Monzuno per ridurre la dispersione dell'offerta insediativa e il consumo di territorio, mantenendo comunque un'offerta adeguata alla domanda, oltre che per concentrare le ulteriori potenzialità di offerta in collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e con scarse o nulle limitazioni o condizionamenti dal punto di vista ambientale;

- ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, il Comune di Pianoro, con deliberazione G.C. n. 41/2018 portante “*Indirizzi per la definizione di avviso pubblico di manifestazione di interesse finalizzata a selezionare parte delle previsioni contenute nel vigente PSC cui dare immediata attuazione previa presentazione di proposte di accordi operativi*”, ha avviato la procedura prevista dai commi 1 e 2 del medesimo articolo 4;
- con delibera C.C. n. 18 del 27 giugno 2018, adottata ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, il Comune di Pianoro ha valutato come effettivamente rispondente all'interesse pubblico ivi iscritto la proposta avanzata da Mislei;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- il Comune di Pianoro è proprietario dell'area DOT\_S, ubicata in località Boaria nel Comune di Pianoro, così catastalmente individuata (di seguito, denominata anche l’“**Area comunale**”): N.C.E.U. del Comune di Pianoro, foglio 18, particella 424;
- sull'Area comunale insistono edifici di proprietà comunale attualmente adibiti in parte a Caserma dei Vigili del Fuoco, in forza di un contratto di comodato d'uso concluso tra il Comune di Pianoro e la competente Amministrazione dello Stato, e in parte utilizzati direttamente dal medesimo Comune;
- il Corpo dei Vigili del Fuoco ha manifestato al Comune di Pianoro la necessità di poter svolgere le proprie attività in un nuovo edificio, a fronte sia dell'inadeguatezza del corrispondente contesto territoriale di riferimento sia delle condizioni di vetustà in cui versa l'edificio attualmente utilizzato nell'Area comunale, tali da renderlo per l'effetto inidoneo all'esercizio delle relative funzioni, prospettando altresì l'eventualità di realizzare e/o far realizzare la propria sede in un'area di sedime insistente in un altro territorio comunale;
- il Comune di Pianoro, avuto riguardo alla preminente esigenza di interesse pubblico di preservare la permanenza nel territorio del medesimo Comune di Pianoro di un presidio del Corpo dei Vigili del Fuoco, ha inteso promuovere la realizzazione di un nuovo edificio da adibire a Caserma dei medesimi Vigili del Fuoco in un'altra area del medesimo territorio comunale;
- Marchesini Group S.p.A. è proprietario dell'area AP\_0, ubicata in località Piastrella

nel Comune di Pianoro, così catastalmente individuata: N.C.E.U. del Comune di Pianoro, foglio 44, particelle 1710, 1711, 1712, 1718, 1721, 1727, 1728, 1730, 2012, 2013;

- il Comune di Pianoro ha rappresentato a Marchesini Group che l'Area AP\_O potrebbe costituire l'area ottimale ove realizzare il nuovo edificio da adibire a Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco nel territorio del medesimo Comune di Pianoro;
- in particolare, per il Comune di Pianoro, l'area AP\_0 potrebbe costituire l'area ottimale ove realizzare il nuovo edificio da adibire a Caserma dei Vigili del Fuoco nel territorio del medesimo Comune di Pianoro, limitatamente ad una relativa porzione così catastalmente individuata (di seguito, denominata anche "**Area X**"): N.C.E.U. del Comune di Pianoro, foglio 44, particelle 1721, 2012;
- per il Comune di Pianoro, infatti, l'Area X presenta caratteristiche territoriali e urbanistiche di sostanziale infungibilità per quanto concerne la realizzazione del nuovo edificio da adibire a Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco, avuto riguardo alla corrispondente proiezione localizzativa nel territorio del medesimo Comune di Pianoro;

#### **CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:**

- la realizzazione nell'Area X di un nuovo edificio da adibire a Caserma dei Vigili del Fuoco risponde a un rilevante interesse pubblico per il Comune di Pianoro;
- il Comune di Pianoro, a tal fine, ha manifestato a Marchesini Group l'interesse ad acquisire per sé l'Area X;
- Marchesini Group, a sua volta, ha manifestato al Comune di Pianoro l'interesse ad acquisire per sé l'Area comunale, una volta che tale area abbia conseguito una destinazione urbanistica coerente con le esigenze imprenditoriali di Marchesini Group e, dunque, innanzitutto all'esito dei necessari percorsi procedimentali di variazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- Marchesini Group, inoltre, ha altresì manifestato a Mislei l'interesse ad acquisire per sé l'Area Y, oltre all'Area Ybis non oggetto della presente Convenzione, al ricorrere di determinati presupposti e condizioni meglio descritti nella scrittura privata tra gli stessi sottoscritta e i cui contenuti qui si intendono integralmente riportati e richiamati;
- Marchesini Group, infatti, intende realizzare nell'Area Y e nell'Area comunale un intervento avente tutte le seguenti e specifiche caratteristiche: Realizzazione di nuovo

insediamento industriale ad uso produttivo con annesso piazzale, parcheggi pertinenziali ed esecuzione delle connesse dotazioni territoriali (l’“**Operazione urbanistica**”);

- l’Operazione urbanistica, peraltro, presenta un rilevante interesse anche per lo sviluppo sociale ed economico del territorio, avuto in particolare riguardo alle significative ricadute occupazionali che deriveranno dalla realizzazione della medesima Operazione urbanistica;

- il Comune di Pianoro e Marchesini Group, di conseguenza, hanno manifestato l’interesse reciproco a concludere un contratto di permuta da stipularsi successivamente alla presente Convenzione, in quanto costituisce condizione di efficacia della Convenzione stessa come *infra* meglio precisato, ed avente ad oggetto, rispettivamente, l’Area comunale e l’Area X, fermo comunque restando quanto sarà ivi meglio disciplinato anche in relazione alla titolarità dell’edificio insistente nell’Area comunale sino al definitivo trasferimento dei Vigili del Fuoco nella nuova Caserma realizzata nell’Area X, all’esito dei necessari percorsi procedimentali di variazione degli strumenti urbanistici vigenti relativamente alle destinazioni delle medesime Area comunale e Area X;

- Marchesini Group, avuto riguardo all’Operazione urbanistica nel relativo complesso, si è assunto per l’effetto l’onere di realizzare direttamente l’edificio da adibire a nuova Caserma dei Vigili del Fuoco nell’Area X nel rispetto della disciplina normativa vigente;

- relativamente all’Area Y, oltre che all’Area *Ybis* non oggetto della presente Convenzione, Marchesini Group e Mislei hanno sottoscritto una dichiarazione d’intenti, rinviando a un eventuale e successivo momento la sottoscrizione di un Contratto preliminare di vendita a condizione che si verifichino i presupposti ivi puntualmente indicati e una volta, comunque, che vengano espletate tutte le opportune verifiche in ordine allo stato dei luoghi (di seguito, il “**Contratto Preliminare**”);

#### **DATO ATTO CHE:**

- con delibera G.C. n. 33 del 27 marzo 2019 è stato approvato lo schema di un accordo da sottoscriversi tra Comune di Pianoro, Marchesini Group e Mislei ai sensi dell’articolo 18 della legge regionale n. 20/2000 s.m.i. e dell’articolo 11 della legge n. 241/90 s.m.i.;

- in data 3 aprile 2019 veniva effettivamente sottoscritto tra Comune di Pianoro, Marchesini Group e Mislei il detto accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20/2000 s.m.i. e dell'articolo 11 della legge n. 241/90 s.m.i., i cui contenuti sono qui da intendere integralmente riportati e richiamati;
- con delibera C.C. n. 15 del 10/04/2019 è stata conseguentemente adottata dal Comune di Pianoro la variante al R.U.E. vigente per la modificazione delle destinazioni d'uso delle aree DOT\_S e AP\_0;
- con delibera C.C. n. 18 del 27/05/2020 è stata poi approvata la variante al R.U.E. vigente per la modificazione delle destinazioni d'uso delle aree DOT\_S e AP\_0 e, per l'effetto:
  - i) il regime urbanistico relativo all'Area comunale è attualmente il seguente: classificata dal R.U.E. vigente come AP\_0\*\*\*;
  - ii) il regime urbanistico relativo all'Area X è attualmente il seguente: classificata dal R.U.E. vigente come DOT\_S\*;
- tuttavia, la predetta variante al R.U.E., relativamente all'area AP\_0\*\*\*, non risponde pienamente ed effettivamente a quanto previsto dall'accordo concluso ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20/2000 s.m.i. e dell'articolo 11 della legge n. 241/90 s.m.i. tra il Comune di Pianoro, Marchesini Group e Mislei;
- all'esito delle necessarie interlocuzioni istituzionali con le altre Amministrazioni pubbliche interessate, Comune di Pianoro, Marchesini Group e Mislei hanno convenuto che, in luogo dell'applicazione dell'articolo 38 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, i Proponenti presentino al medesimo Comune di Pianoro un progetto funzionale ad attivare il procedimento unico di cui all'art. 53 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, a cui accede la presente Convenzione, al fine di dare attuazione all'accordo sottoscritto tra le medesime parti in data 3 aprile 2019 ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20/2000 s.m.i. e dell'articolo 11 della legge n. 241/90 s.m.i.;
- l'articolo 53, comma 1, della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 stabilisce, in particolare, che *“Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto”*

*definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere: ... b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.*

- il successivo comma 2, inoltre, prevede che “*L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:*
  - a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;*
  - b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente”;*
- il comma 3 dello stesso articolo 53, ancora, stabilisce che “*Per l'esame del progetto delle opere e interventi di cui al comma 1 la Regione, la Città metropolitana di Bologna, il soggetto d'area vasta, il Comune o l'Unione convoca una conferenza di servizi, che si svolge secondo quanto disposto dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990 Sito esterno, fatto salvo quanto previsto dai commi 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del presente articolo”;*
- l'Area Y, come già anticipato, è oggetto di accordo territoriale *ex articolo 15* della legge regionale Emilia-Romagna n. 20/2000 sottoscritto in data 30 giugno 2011, in esecuzione della delibera C.C. n. 26/2011, tra la Provincia di Bologna (ora, Città Metropolitana di Bologna), il Comune di Pianoro, il Comune di Loiano e il Comune di Monzuno, dovendo per l'effetto essere destinata prevalentemente all'insediamento di funzioni produttive manifatturiere di aziende già presenti sul territorio:
- Marchesini Group integra e risponde pienamente a tale requisito;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- nell'Accordo sottoscritto ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20/2000 s.m.i. e dell'articolo 11 della legge n. 241/90 s.m.i. era contenuto l'impegno da parte della Marchesini Group di eseguire opere di urbanizzazione primaria su Via Garganelli consistenti, in particolare, in un tratto di marciapiede nonché l'impianto di

illuminazione pubblica, opere che sono state già autorizzate ed eseguite per un importo di lavori pari a € 68.245,51 e che pertanto non saranno oggetto di fidejussione;

**VISTI:**

- gli articoli 4, 5 e 53 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 s.m.i.;
- l'articolo 16 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.;
- il d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i.;
- il decreto legislativo n. 267/2000 s.m.i.;
- la Delibera dell'Assemblea Legislativa di Regione Emilia-Romagna n. 186 del 20/12/2018 recante *“Disciplina del Contributo di Costruzione ai sensi del titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 s.m.i. in attuazione degli articoli 16 e 19 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e modifiche alla Delibera della Giunta Regionale 28 giugno 2017 n. 922”*;
- gli articoli 14 e 49 e seguenti delle norme del Piano Territoriale Metropolitano approvato in data 12 maggio 2021;

Tutto ciò premesso, il Comune di Pianoro, Marchesini Group S.p.a. e i Sig.ri Mislei Antonio e Mislei Clara, così come sopra rappresentati e indicati, convengono e sottoscrivono quanto segue per le finalità innanzi illustrate.

**ARTICOLO 1 - PREMESSE**

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione e devono intendersi quindi integralmente richiamate.

**ARTICOLO 2 - OGGETTO**

1. Nel rispetto dall'accordo sottoscritto in data 3 aprile 2019 ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20/2000 s.m.i. e dell'articolo 11 della legge n. 241/90 s.m.i., la presente Convenzione disciplina contenuti e modalità attuative, unitamente agli obblighi reciprocamente assunti dalle parti, in relazione agli interventi previsti dal progetto approvato ai sensi dell'art. 53 della legge regionale n. 24/2017 relativamente all'Area Y ed all'Area comunale.

2. L'oggetto, in particolare, è costituito dall'attuazione dell'Operazione urbanistica da parte di Marchesini Group, unitamente alle relative dotazioni territoriali, nonché dalla

realizzazione nell'Area X della nuova Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco.

3. La presente Convenzione riguarda specificatamente:

- a) l'Area Y, catastalmente identificata al Foglio 18, Particelle 79parte, 94, 314parte, 318, 319, 423, di proprietà di Mislei nonché l'Area comunale, catastalmente identificata al Foglio 18, Particelle 317 e 320 di proprietà del Comune di Pianoro, per una complessiva superficie territoriale (ST) di mq. 54.831;
- b) l'Area Comunale, catastalmente identificata al Foglio 18, Particella 424, che sarà oggetto della permuta di cui in premessa, su cui viene trasferita la capacità edificatoria derivante dal calcolo della superficie utile (SU) dell'area APR\_P\_II.

4. Resta comunque sempre inteso che l'Operazione urbanistica di cui alla presente Convenzione è diretta a realizzare nell'Area Y e nell'Area comunale un complesso produttivo di SU pari a mq. 18.973, così come meglio specificato al successivo articolo 3, oltre alla realizzazione e alla successiva cessione al Comune di verde pubblico entro e fuori ambito nonché di parcheggi pubblici e della relativa strada interna.

5. La presente Convenzione, inoltre, riguarda:

- a) ai sensi dell'articolo 11, comma 4.2., dell'accordo sottoscritto in data 3 aprile 2019 ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20/2000 s.m.i. e dell'articolo 11 della legge n. 241/90 s.m.i. tra Comune di Pianoro, Marchesini Group e Mislei, la possibilità per Marchesini Group di utilizzare, con specifico riferimento all'Area Y, un indice pari allo 0,35 mq/mq di Superficie Utile (SU) per le parti di tale area non assoggettate a vincolo e pari allo 0,05 mq/mq di Superficie Utile per le parti delle medesima area assoggettate a vincolo, computando a tale fine anche i diritti edificatori espressi dalle porzioni dell'Area APR\_P\_II di proprietà del Comune di Pianoro e da cedersi al medesimo Marchesini Group mediante la conclusione di un apposito contratto ai sensi dell'art. 2643, comma 1, lett. 2-bis) c.c., e così per una superficie territoriale di mq 54.831 e una superficie utile di 18.973 mq;
- b) l'Area X, identificata catastalmente al Foglio 44, Particelle 1721, 2012, ove sarà realizzata la nuova Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco, comprensiva di fabbricato per una SU pari a mq. 1.000 e dell'area esterna di pertinenza.

## **ARTICOLO 3 - DESTINAZIONE DELLE AREE, USI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

1. **Area APR.P II ubicata in Località Boaria** (cd. “Area Y”): Foglio 18 Mappali 79parte, 94, 423, 314 parte, 318, 319, compresa l’“Area Comunale” Foglio 18, Mappale 424:

**- Indice max di utilizzazione territoriale** (articolo 26 del P.S.C.)

UT = 0,35 mq./mq. – UT = 0,05 mq./mq. (parti del comparto interessate da vincoli)

Superficie Territoriale mq. 54.109 x 0,35 = mq. 18.937 + mq. 722 x 0,05 = mq. 36 = **mq. 18.973 MAX S.U. max edificabile**

**- Superficie territoriale ai fini del calcolo della superficie permeabile**

Somma dell’area privata entro il comparto APR.P\_II e dell’adiacente = mq. 53.450

**- Superficie permeabile** (articoli 26 e 56 del P.S.C.)

25% Superficie Territoriale al netto delle aree extra ambito cedute per realizzare le opere di urbanizzazione di cui max 10% del 25% costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi ST mq. 53.450 X 0,25 = mq.13.362

La superficie permeabile del progetto è pari a mq 15.541 > mq 13.362

**- Verde pertinenziale (Vp)** (articolo 26 del P.S.C.)

20% della Superficie Fondiaria al netto della superficie coperta dei fabbricati

Quota ricompresa all’interno della superficie permeabile

SF mq. 43.601 - superficie coperta fabbricati mq. 17.275= mq. 26.326 x 0,20 = mq. 5.265

Il verde pertinenziale del progetto è pari a mq 9.415 > mq 5.265

**- Parcheggi di pertinenza** (articolo 17 del R.U.E.)

per attività artigianali-industriali (U.15) = 20 mq./100 mq. S.U.

Superficie minima parcheggi di pertinenza = mq. 18.973 S.U. x 0,20 = mq. 3.795/25 = n. 152 posti auto minimi

- **Altezza massima fabbricati** (articolo 26 del P.S.C.)  
ml. 12,00 derogabile per volumi tecnici ad uso magazzino verticale fino ad un max di 18,00 ml.
- **Distanza minima dal Torrente Savena** (articoli 47 e 48 del P.S.C.)  
dei fabbricati edilizi nonché delle opere infrastrutturali varie  $\geq$  ml. 30,00 dall'asse del corso d'acqua
- **Distanza minima dalla Via Nazionale/Futa** (articoli 67 del P.S.C.)  
dei fabbricati edilizi  $\geq$  20,00 ml.  
L'intervento è fuori dal centro abitato, l'area è altresì esclusa dal perimetro del territorio urbanizzato e la Via Nazionale è classificata dal P.S.C. come Strada di tipo "F" ai sensi Nuovo Codice della Strada del tipo "*Principale strada urbana di penetrazione, scorrimento e distribuzione*"
- **Distanza minima dalla Via Ponte di Boaria** (articolo 67 del P.S.C.)  
dei fabbricati edilizi  $\geq$  20,00 ml.  
L'intervento è fuori dal Centro abitato, l'area è altresì esclusa dal perimetro del territorio urbanizzato e la Via Nazionale è classificata dal P.S.C. come Strada di tipo "F" ai sensi Nuovo Codice della Strada del tipo "*Strada locale*"
- **Distanze minime tra edifici** (articolo 16 del R.U.E.)  
pari all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque  $\geq$  10 ml.
- **Distanze dai confini di proprietà e dai confini urbanistici** (articolo 16 del R.U.E.)  
dei fabbricati = 5,00 ml.  
con visuale libera = 0,5
- **Fascia di Tutela Acque Pubbliche ai sensi dell'articolo 142 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 s.m.i.** (articolo 50 del P.S.C.)  
In sede di presentazione del Permesso di Costruire dovrà essere altresì richiesto il rilascio della prescritta Autorizzazione Paesaggistica.

**- Destinazioni d'uso insediabili nell'Area Y e nell'Area comunale**

Il Comune di Pianoro, Marchesini Group e Mislei convengono e, per l'effetto, stabiliscono che:

- le destinazioni d'uso insediabili nell'Area Y e nell'Area comunale sono stabilite al comma 5 dell'articolo 26 del vigente P.S.C. portante *"Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi APR"*. Resta conseguentemente inteso che le destinazioni d'uso previste dal detto articolo 26 del vigente P.S.C. potranno essere ivi insediate indistintamente e, in particolare, potranno essere insediati sia l'uso "U9" (limitatamente all'insediamento di magazzini e/o depositi) sia l'uso "U15" (Attività artigianali - industriali);
- più nello specifico, Marchesini Group potrà in ogni caso realizzare nell'Area Y e nell'Area comunale, oltre a uffici, laboratori e magazzini, anche un magazzino automatizzato verticale con maggiori altezze fino a m. 18 (così come previsto dall'articolo 26 delle N.T.A. del P.S.C.), funzionale alle esigenze produttive del medesimo Marchesini Group, impegnandosi ivi a prevedere l'insediamento delle varie funzioni in maniera coerente con gli usi complessivamente consentiti e con il progetto che si intenderà effettivamente realizzare;
- in ogni caso, a prescindere dalla circostanza che vengano effettivamente insediati l'uso "U9" (limitatamente all'insediamento di magazzini e/o depositi) ovvero l'uso "U15" (Attività artigianali - industriali), nell'Area Y e nell'Area comunale potrà essere sempre realizzato da Marchesini Group un magazzino automatizzato verticale con maggiori altezze fino a m. 18 (come previsto dall'articolo 26 delle N.T.A. del P.S.C.). In tal caso resta comunque inteso che la realizzazione del predetto magazzino non implicherà in alcun modo lo svolgimento di una attività di natura "logistica", in quanto la movimentazione delle merci che verrà ivi effettuata sarà strettamente funzionale alle esclusive esigenze produttive di Marchesini Group. Resta così parimenti inteso che, avuto riguardo al novero delle funzioni e degli usi ammissibili nell'Ambito sovracomunale consolidato ai sensi dell'articolo 3, comma 4, lettera f), dell'Accordo Territoriale del 30 giugno 2011, la detta attività di natura logistica non integra gli estremi e, dunque, non comprende in alcun modo, in relazione all'Ambito APR\_P\_II, *"la completa utilizzazione degli spazi costruiti destinati all'immagazzinamento (semplice o automatizzato) dei materiali e/o materie prime necessari/e / pezzi da*

*assemblare/ pezzi di ricambio/quant'altro occorrente. Il tutto finalizzato alla realizzazione delle macchine automatiche - oggetto dell'attività primaria di Marchesini Group -, la cui produzione potrà avvenire in altri spazi costruiti al di fuori del citato Ambito APR\_P\_II oppure, ad esclusiva discrezione della medesima Marchesini Group, nello stesso Ambito APR\_P\_II. Gli spazi destinati all'immagazzinamento saranno, pertanto, funzionali esclusivamente al processo produttivo di Marchesini Group e non saranno mai utilizzati per conto terzi”.*

**2. Area in località Piastrella** (cd. “Area X”): Foglio 44 Mappali 1721, 2012, ove sarà realizzata la nuova Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco:  
(parametri desunti dall’articolo 62 del R.U.E.):

**- Superficie fondiaria di intervento**

SF = mq. 2950. oltre a mq. 232 di superficie condominiale

**- Indice max di utilizzazione fondiaria**

S.U. max edificabile = mq. 1.000

**- Parcheggi di pertinenza e parcheggi di urbanizzazione (PU)**

Pp per attività “U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali” = 40 mq./100 mq. S.U., con la possibilità, relativamente all’edificio da destinare alla nuova Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco, di reperirli all’esterno dell’area, nei parcheggi pubblici prospicienti la strada interna di lottizzazione

Superficie minima parcheggi di pertinenza = mq. 1000 S.U. x 0,40 = mq. 400/25 = n. 16 posti auto minimi

I parcheggi di urbanizzazione (PU) rimangono quelli già realizzati con il Piano Particolareggiato relativo alla Piastrella

**- Altezza massima fabbricati**

= ml. 12,00 derogabile per volumi tecnici

Ai fini della realizzazione della nuova Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco, saranno ammissibili deroghe in altezza per il Castello di Manovra e il relativo vano scala, trattandosi di volumi tecnici.

**- Distanze dai confini di proprietà e dai confini urbanistici**

dei fabbricati = 5,00 ml.

con visuale libera = 0,5

**- Distanze minime tra edifici**

= pari all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque  $\geq 10$  ml.

**- Distanza minime dalle strade**

dei fabbricati edilizi  $\geq 5,00$  ml.

## **ARTICOLO 4 - AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI, PARCHEGGI PUBBLICI (PU) E VERDE PUBBLICO (VP) DA CEDERE AL COMUNE**

1. Le dotazioni territoriali richieste dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.S.C. (articolo 26) per parcheggi di urbanizzazione e verde pubblico attrezzato sono state calcolate sulla S.U. max. ammessa per l'Ambito APR.P\_II pari a S.U. mq. 18.973.
2. Le dotazioni territoriali relative ai parcheggi di urbanizzazione e al verde pubblico attrezzato previsti sono le seguenti:

- parcheggi di urbanizzazione (PU) non inferiori a 40 mq./100 mq. SU;
- verde pubblico attrezzato (VP) non inferiore a 20 mq./100 mq. SU.

Pertanto, in particolare:

**- Parcheggi di urbanizzazione (PU)**

in conformità all'accordo sottoscritto ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20/2000 s.m.i. e dell'articolo 11 della legge n. 241/1990 s.m.i. saranno realizzati n. 80 posti auto e non sarà applicato il parametro previsto dall'articolo 26 del P.S.C. pari a 40 mq./100 mq. S.U.

**- Strada di urbanizzazione verde di arredo e percorsi pedonali**

è prevista la realizzazione della strada di accesso all'ambito, comprensiva del verde di arredo e dei percorsi pedonali adiacenti, per una superficie complessiva relativa anche ai parcheggi di urbanizzazione pari a mq. 3.875 oltre mq. 270 circa su proprietà comunale.

**- Verde pubblico (VP)**

il parametro previsto dall'articolo 26 del P.S.C. è pari a 20 mq./100 mq. S.U. = 18.973 mq. x 0,20= mq. 3.795 e la superficie di cessione gratuita di verde pubblico (VP) = mq. 7.012

**- Verde pubblico (VP) extracomparto**

è prevista una ulteriore quota di cessione di verde extracomparto, inteso come fascia di inedificabilità con “funzione tampone vegetativa”, per connettere l’area da destinare a verde pubblico e l’area demaniale del torrente Savena e dell’adiacente verde fluviale per una superficie pari a mq. 5.188,

Nel caso si prevedano altre e diverse destinazioni d’uso, dovranno essere reperite le dotazioni connesse al nuovo uso.

## **ARTICOLO 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Marchesini Group assume a proprio carico gli oneri per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati grafici e documentali allegati al corrispondente Permesso di Costruire presentato unitamente alla proposta di attivazione del procedimento unico di cui all’art. 53 della legge regionale n. 24/2017.

2. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente comma 1 dovranno essere realizzate in conformità alle corrispondenti previsioni tecniche di settore.

3. Si specifica inoltre che, a seguito di verifiche tecniche e progettuali:

- relativamente alla richiesta contenuta nel P.S.C. e nell’Accordo Territoriale in ordine alla verifica del pozetto scolmatore, non è stato possibile effettuare verifiche a seguito anche del sopralluogo congiunto effettuato con Hera, in quanto non ne è stato possibile rilevarne la presenza. Poiché è stata dimostrata la compatibilità fognaria di progetto con il sistema fognario esistente, la presenza del collettore non è influente e pertanto Marchesini Group è sollevato dall’impegno riportato al punto 1.2.7 dell’Allegato 1 all’Accordo Territoriale e al punto 7, lettera i), dell’art. 4 dell’Accordo Territoriale;

- relativamente alla richiesta contenuta nel P.S.C. e nell’Accordo Territoriale in ordine alla realizzazione della Duna allungata nel senso del Torrente Savena, essendo dimostrata la compatibilità idraulica del progetto in caso di piena duecentennale, Marchesini Group è sollevato dall’impegno riportato al punto 7, lettera l), dell’art. 4 dell’Accordo Territoriale.

4. Le opere di urbanizzazione primaria suddette saranno realizzate a titolo di scomputo delle U1 conseguenti alla prospettata richiesta di realizzazione del fabbricato produttivo come da prima ipotesi di progetto presentato, da ubicarsi nell’Area Y e nell’Area Comunale.

## **ARTICOLO 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Marchesini Group verserà al Comune di Pianoro, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondarie per un importo pari a euro 161.921,50 (centosessantamilaunonovecentoventuno,50), salvo futuro ed eventuale conguaglio in base alle tabelle parametriche che saranno in vigore al momento della presentazione del permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato produttivo.

## **ARTICOLO 6-BIS - CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

1. A fronte del beneficio determinato dalla conclusione della procedura *ex articolo 8* del d.P.R. n. 160/2010 s.m.i. ed *ex articolo 53* della legge regionale n. 24/2017 s.m.i. comportante variante urbanistica, a integrazione del soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche e del contributo di costruzione così come dovuto ai sensi degli articoli precedenti, Marchesini Group è altresì tenuto alla corresponsione del contributo straordinario conseguente alla valutazione del maggiore valore generato da interventi in variante urbanistica, nel rispetto anche dall'articolo 30, comma 3, lettera f), della legge regionale n. 15/2013 e così determinato:

Valore “Contributo Straordinario”	10,00	€/mq di ST
ST - Superficie Totale riferita all’area AP_0***	1.000,00	mq
Importo dovuto a titolo di “Contributo Straordinario”	<b>10.000,00</b>	<b>€</b>

2. Resta inteso che anche l'importo di cui al precedente comma 1 sarà integralmente scomputato in virtù della realizzazione delle opere di cui agli articoli 5 e 10 della presente Convenzione.

## **ARTICOLO 7 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Con la stipula della presente Convenzione, il Comune di Pianoro, Marchesini Group e Mislei danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto contenuto nel Permesso di Costruire di cui al precedente articolo 5, presentato unitamente alla proposta di attivazione del procedimento unico di cui all'articolo 53 della legge regionale n. 24/2017, delle opere di cui ai precedenti articoli 4 e 5, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle medesime opere.

2. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in conformità a un successivo progetto esecutivo che sarà redatto da un progettista abilitato individuato da Marchesini Group e a spese di quest'ultimo.
3. Il progetto di cui al comma 2 sarà corredata da un Capitolato descrittivo che individuerà compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto contenuto nel Permesso di Costruire di cui al precedente articolo 5 presentato unitamente alla proposta di attivazione del procedimento unico di cui all'articolo 53 della legge regionale n. 24/2017.

## **ARTICOLO 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite direttamente e a scompto degli oneri dovuti da Marchesini Group, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16, comma 2-*bis*, del d.P.R. n. 380/2001 s.m.i., in conformità ai progetti di cui all'articolo 5 della presente Convenzione.
2. Le opere da realizzare ai sensi del precedente comma 1 saranno eseguite sotto la direzione dei lavori svolta da soggetti abilitati liberamente individuati da Marchesini Group e comunicati al Comune prima dell'avvio dei lavori.

## **ARTICOLO 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Le opere di urbanizzazione secondaria non saranno realizzate a scompto e, di conseguenza, il relativo importo sarà versato da Marchesini Group al Comune di Pianoro ai sensi del precedente articolo 6 della presente Convenzione.

## **ARTICOLO 10 - REALIZZAZIONE DELLA CASERMA DEL CORPO DEI VIGILI DEL FUOCO**

1. Marchesini Group si impegna a realizzare la Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco che il Comune di Pianoro ha qualificato e identificato come una preminente esigenza di interesse pubblico, avuto in particolare riguardo alla necessità di assicurare la permanenza nel territorio di un presidio dello stesso Corpo dei Vigili del Fuoco; proprio in virtù di queste preminenti ragioni di interesse pubblico, il Comune conviene con

Marchesini Group che sia lo stesso Marchesini Group a realizzare la suddetta opera, ai sensi dell'articolo 16, comma 2-bis, del d.P.R. n. 380/2001, fermo restando che il Comune di Pianoro si impegnerà per la piena fungibilità della Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco per un importo pari a euro 120.000,00 (centoventimila,00) nonché per un ulteriore importo di euro 161.921,50 corrispondente a quanto sarà versato, nei termini previsti dall'articolo 16, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001, da Marchesini Group al Comune stesso a titolo di pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi dei precedenti articoli 6 e 9 della presente Convenzione.

2. Fermo restando quanto stabilito al precedente articolo 3 in relazione alle destinazioni d'uso insediabili nell'Area Y e nell'Area comunale, il costo massimo per la realizzazione della Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco a carico di Marchesini Group (con esclusione del marciapiede pubblico stradale) ammonta a euro 1.569.149,88 (unmilione cinquecentosessantanovecentoquarantanove,88), anche a scompto del contributo straordinario così come dovuto.

3. Marchesini Group, sulla base dell'espressa richiesta del Comune, si impegna a realizzare la Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco in luogo di talune opere di urbanizzazione di natura primaria e non essenziali ai fini dell'attuazione dell'Operazione urbanistica, come da elencazione agli atti del Comune, nonché a fronte di quanto previsto dall'articolo 2, comma 5, lettera b) della presente Convenzione, il tutto così per un importo equivalente alla somma che Marchesini Group dovrà sostenere per la realizzazione della Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco ai sensi del precedente comma 2 del presente articolo. Gli importi relativi alle suddette opere primarie risultano, infatti, pienamente corrispondenti e, come tali, del tutto congrui rispetto all'importo previsto per la realizzazione della Caserma dei Vigili del Fuoco così come stabilito dal Comune di Pianoro con Delibera G.C. n. 20 del 17/03/2021, avuto altresì riguardo alle seguenti circostanze:

1) la possibilità per Marchesini Group di utilizzare un indice pari allo 0,35 mq./mq. di Superficie Utile (SU) (rispetto allo 0,10 mq./mq. indice base previsto) per le parti di tale area non assoggettate a vincolo e pari allo 0,05 mq/mq di Superficie Utile per le parti della medesima area assoggettate a vincolo, computando a tale fine anche i diritti edificatori espressi dalle porzioni dell'Area APR\_P\_II di proprietà del Comune di Pianoro e da cedersi al medesimo Marchesini Group mediante la conclusione di un

- apposito contratto ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, lett. 2-bis) c.c;
- 2) la non necessarietà della realizzazione delle tre rotonde indicate nel PSC, quali opere di urbanizzazione primaria, di cui una sulla Fondovalle, una sulla Nazionale Futa e una all'incrocio tra la via Garganelli e la via Ponte della Boaria;
- 3) la non necessarietà della realizzazione della Pista Ciclabile all'interno dell'area a verde pubblico in quanto il Comune ha approvato il progetto per la realizzazione del percorso ciclo-pedonale nel Parco Fluviale del Torrente Savena con delib. C.C. n. 34 del 5/09/2018, in area limitrofa.
4. Resta inteso che il Comune si impegna espressamente a rivedere, sulla base dei progetti e dei titoli edilizi che saranno effettivamente presentati in riferimento alla realizzazione dell'Operazione urbanistica, i predetti importi dovuti a titolo di contributo di costruzione e, in particolare, di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, anche relativamente a quanto stabilito nella presente Convenzione in funzione del corrispondente scomputo ai fini dell'esecuzione dei lavori inerenti alla Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco, fermo in ogni caso restando l'importo massimo previsto per la realizzazione della medesima Caserma di cui al precedente comma 2 del presente articolo.

## **ARTICOLO 11 - IMPORTI E GARANZIE RELATIVI L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo delle obbligazioni assunte da Marchesini Group, comprensive degli oneri accessori, ammonta complessivamente a euro 2.432.023,52 (duemilioniquattrocentrentaduemilaventitre,52), come risulta dalla Relazione Finanziaria e dal Computo Metrico delle opere di urbanizzazione allegate alla proposta presentata ai sensi dell'articolo 53 della legge regionale n. 24/2017 e così ripartite:
- a) opere di urbanizzazione primaria: euro 700.952,14 (settecentomilanovecentocinquantadue,14) (come da computo metrico che si allega sotto la voce ALLEGATO 1);
  - b) oneri di urbanizzazione secondaria di cui al precedente articolo 6: euro 161.921,50, che saranno versati nei termini previsti dall'articolo 16, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001;
  - c) realizzazione del Caserma dei Vigili del Fuoco nell'Area X, in luogo della

realizzazione delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria nonché a fronte delle altre circostanze indicate al precedente articolo 10, per un importo pari a euro 1.569.149,88 così come previsto al medesimo articolo 10 della presente Convenzione (come da computo metrico che si allega sotto la voce ALLEGATO 2).

2. A garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione della presente Convenzione ed entro la data di inizio lavori, Marchesini Group presterà adeguate garanzie finanziarie per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al precedente comma 1, lettere a) e c), mediante fidejussioni bancarie o polizze assicurative emesse da primari Istituti bancari o Compagnie assicurative, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3.
3. Le garanzie non potranno essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, le garanzie potranno essere progressivamente e percentualmente ridotte in corso d'opera, su richiesta di Marchesini Group, qualora una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita secondo il corrispondente stato di avanzamento dei lavori e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertata la regolare esecuzione.
4. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. Le garanzie sono operative e soggette a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

## **ARTICOLO 12 - ULTERIORI OBBLIGHI**

1. In conformità a quanto previsto dall'articolo 4, comma 8, dell'Accordo Territoriale summenzionato in premessa, i Proponenti si impegnano a non alienare gli immobili costruiti per 5 (cinque) anni decorrenti dalla data della relativa realizzazione, se non per esigenze di ampliamento e/o trasferimento di aziende già insediate nel medesimo ambito. I Proponenti si impegnano altresì a rispettare le misure di sostenibilità

ambientale di cui al comma 7 dell'articolo 4 del medesimo Accordo Territoriale.

2. Nel caso di cessione delle aree oggetto della presente Convenzione, il Comune di Pianoro, Marchesini Group e Mislei hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli obblighi di cui all'accordo stesso.
3. Il Comune di Pianoro, Marchesini Group e Mislei si obbligano altresì a richiamare negli atti di trasferimento, a qualunque titolo stipulati, tutte le clausole contenute nella presente Convenzione.

## **ARTICOLO 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. A seguito della registrazione e della trascrizione della presente Convenzione, Marchesini Group potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero presentare le segnalazioni certificate di inizio attività occorrenti per la realizzazione dell'Operazione urbanistica relativamente, in particolare, all'Area Y ed all'Area comunale.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle segnalazioni certificate di inizio attività sarà subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380/2001 secondo le seguenti modalità, così come già stabilite nell'accordo sottoscritto ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20/2000 s.m.i. e dell'articolo 11 della legge n. 241/1990 s.m.i. per la realizzazione dell'Operazione urbanistica:
  - scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e del contributo straordinario così come stabilito nella presente Convenzione;
  - versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria così come parimenti stabilito nella presente Convenzione;
  - versamento dei contributi "D" ed "S".
3. Resta inteso a ogni conseguente effetto procedimentale e/o comunque effettuale in ordine alla realizzazione dell'Operazione urbanistica che le previsioni planivolumetrica e funzionale, intesa come utilizzazione degli spazi costruiti, inerenti al progetto relativo all'Area Y e all'Area Comunale, sono da intendersi come indicative e, di conseguenza, l'effettiva planivolumetria di progetto e la funzionalità degli spazi costruiti saranno esclusivamente quelli che verranno presentati ai fini del rilascio e/o della formazione del

corrispondente titolo edilizio.

## **ARTICOLO 14 - VARIANTI**

1. Le varianti di natura sostanziale che incidono sull'assetto urbanistico e tipologico dell'Operazione urbanistica potranno essere autorizzate dal Comune solo previa deliberazione da adottarsi nei modi e secondo le forme di legge.
2. Relativamente alle aree sulle quali insisteranno le opere di urbanizzazione e che, come tali, saranno da cedere al Comune, resta inteso che saranno ammesse variazioni, da autorizzarsi in forza dei titoli edilizi all'uopo eventualmente occorrenti, al disegno desunto dal progetto approvato ai sensi dell'articolo 53 della legge regionale n. 24/2017 e dal Permesso di Costruire di cui al precedente articolo 5; il tutto, ad ogni modo, purché non ne risulti conseguentemente e radicalmente alterato il relativo assetto urbanistico e rimanendo quindi immutate le superfici da cedere in relazione al rispetto degli standard urbanistici (verde pubblico, parcheggi pubblici, ecc.), pur potendo modificarsi la superficie fondata complessiva rispetto a quella indicata nel progetto presentato ai fini del rilascio del detto Permesso di Costruire di cui al precedente articolo 5.
3. Resta parimenti inteso che la tipologia edilizia prevista nel progetto urbanistico presentato ai fini dell'attivazione del procedimento unico di cui all'articolo 53 della legge regionale n. 24/2017 e, in particolare, le corrispondenti dimensioni planivolumetriche degli edifici costituiscono una indicazione di massima. Di conseguenza, le predette indicazioni di massima potranno subire tutte quelle modificazioni preordinate a recepire eventuali esigenze correlate alle necessità organizzative degli spazi, senza tuttavia che ciò possa determinare un'alterazione dell'assetto urbanistico complessivamente previsto, così come definito e nei limiti di quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione di cui all'allegato C.2 alla presente Convenzione.
4. Resta altresì inteso che, in ogni caso, non costituiranno variante sostanziale la modifica delle funzioni e/o degli usi tra quelli effettivamente insediabili ai sensi dell'articolo 26 del P.S.C., ferma restando, al momento della presentazione delle richieste volte al rilascio e/o alla formazione dei relativi titoli edilizi, la verifica dei

corrispondenti parametri urbanistici e il conseguente adeguamento del contributo di costruzione in conformità e nei limiti di quanto stabilito ai precedenti articoli 3 e 10.

5. Resta ancora inteso come non costituiscano altresì variante sostanziale e non necessitino, quindi, di modifiche alla presente Convenzione, laddove ciò sia ammissibile ai sensi della disciplina normativa vigente e sempre nel rispetto sia degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi dettati dalla presente Convenzione sia delle tematiche ambientali:

- una diversa dimensione dell'area di sedime degli edifici da realizzare ai fini dell'Operazione urbanistica, che potranno quindi assumere dimensioni inferiori o superiori, fermo restando il limite massimo di superficie utile prevista;
- la traslazione in qualsiasi direzione e/o verso degli edifici da realizzare ai fini dell'Operazione urbanistica rispetto alla soluzione proposta nelle tavole contenute nel progetto urbanistico presentato ai fini dell'attivazione del procedimento unico di cui all'articolo 53 della legge regionale n. 24/2017;
- la realizzazione di uno o più fabbricati separati tra di loro, fermo restando il limite massimo di superficie utile prevista;
- le modifiche volumetriche, prospettiche, di altezza, nei limiti previsti dalla presente convenzione, nonché di finitura;
- le modifiche alla sistemazione delle aree esterne, dei parcheggi privati e delle aree a verde;
- una diversa collocazione della cabina elettrica ivi prevista.

6. Tutte le sopra descritte modifiche potranno essere conseguentemente eseguite, a seconda dei casi, in forza del rilascio di appositi permessi di costruire oppure a seguito della presentazione di comunicazione di inizio lavori ovvero segnalazione certificata di inizio attività.

## **ARTICOLO 15 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere o non provveda alla relativa approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

2. Può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un *sub-comparto* autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al precedente comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

## **ARTICOLO 16 - CESSIONI GRATUITE DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie di cui ai precedenti articoli 3 e 4 saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione (ALLEGATO 3), per formarne parte integrante e sostanziale, come segue:
  - cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria:
    - a il verde pubblico (VP) entro comparto con il colore verde per mq. 7.012;
    - b il verde pubblico extra comparto con il colore verde per mq. 5.188;
    - c la strada di urbanizzazione con il verde di arredo, i percorsi pedonali e i parcheggi di urbanizzazione con il colore azzurro per mq. 3.875.
3. Le aree di cui al precedente comma 2 saranno oggetto di frazionamento catastale da presentarsi all'Agenzia del Territorio; il frazionamento dovrà avvenire prima del Rogito Notarile relativo al trasferimento della proprietà delle medesime aree.
- 3bis. L'area individuata catastalmente al foglio 18, particella 318, facente parte dell'area destinata a verde pubblico (VP) entro comparto di cui al precedente punto a), è ceduta, come in effetti vie ceduta, da parte dei Sig.ri Mislei Antonio e Clara Mislei al Comune di Pianoro contestualmente alla stipula del presente Convenzione.
4. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
5. I Proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. La nuova Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco sarà realizzata da Marchesini Group sull'Area X che, per effetto della conclusione del contratto di permuta richiamato in premessa, diverrà di proprietà del Comune di Pianoro.
7. A seguito dell'esecuzione dei lavori verrà altresì redatto un certificato di ultimazione dei lavori sottoscritto da tutte le Parti della presente convenzione e saranno conseguentemente promosse le procedure per l'accatastamento del fabbricato presso l'Agenzia del Territorio e la successiva consegna al Comune dell'immobile realizzato.

## **ARTICOLO 17 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, rimane a carico dei Proponenti fino all'approvazione del collaudo finale ovvero, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15, comma 1.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 15, comma 2, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15, comma 1, i Proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisionali e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni.
4. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi nell'Area Y di cui agli articoli 5 e 8 della presente Convenzione, resta inteso che le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria rimarranno comunque a carico dei Proponenti, comprese le aree a verde pubblico.

## **ARTICOLO 18 - DURATA ED EFFICACIA DELLA CONVENZIONE**

1. La presente Convenzione ha una durata di 10 (dieci) anni e tutti gli interventi ivi previsti nell'Ambito APR.P\_II dovranno essere ultimati secondo il cronoprogramma elaborato "C.4" che si riassume di seguito:
  - a) i lavori per la realizzazione della Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco

dovranno concludersi entro due anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, fatte salve le proroghe previste dalla legge che potranno essere concesse dall'Amministrazione comunale, laddove fondate su specifiche motivazioni;

b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà concludersi entro cinque anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, fatte salve le proroghe previste dalla legge che potranno essere concesse dall'Amministrazione comunale, se giustificate da specifiche motivazioni;

c) fermi restando i termini previsti ai precedenti punti a) e b), tutti gli adempimenti previsti dalla presente Convenzione dovranno essere avviati necessariamente entro il termine massimo di dieci anni dalla sottoscrizione della Convenzione stessa, fatte salve le eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione comunale. Entro il medesimo termine decennale, pertanto, Marchesini Group dovrà avere necessariamente conseguito i titoli edilizi necessari per l'attuazione dell'Operazione urbanistica nell'Area Y e nell'Area comunale e, conseguentemente, promosso l'avvio dei lavori a tal fine previsti, da realizzare secondo le tempistiche dettate dalla disciplina normativa di fonte nazionale e regionale vigente;

d) resta sempre salva la facoltà per il Consiglio comunale di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza della Marchesini Group, la proroga dei predetti termini di attuazione fissati dalla presente Convenzione, qualora sussistano specifiche motivazioni.

2. Resta inteso comunque che tutte le pattuizioni contenute nella presente Convenzione sono condizionate alla circostanza che si verifichi il seguente evento:

- acquisto dell'Area comunale da parte di Marchesini Group mediante la conclusione di un contratto di permuta con il Comune di Pianoro avente ad oggetto, rispettivamente, l'Area X e l'Area comunale, fermo restando quanto sarà ivi disciplinato circa la titolarità dell'edificio a tutt'oggi adibito come Caserma dei Vigili del Fuoco nell'Area comunale sino alla data dell'effettivo trasferimento dei Vigili del Fuoco nella nuova Caserma da realizzarsi nell'Area X.

3. Resta altresì espressamente inteso che l'avvio dei lavori relativi alla realizzazione della nuova Caserma del Corpo dei Vigili del Fuoco nell'Area X e, di conseguenza, la

conclusione dei lavori stessi entro due anni dalla data della sottoscrizione della presente Convenzione, così come previsto al precedente comma 1, lettera a), del presente articolo, sono comunque condizionati e, come tali, subordinati sia all'avvenuto spostamento della rete fognaria ivi insistente da parte del Comune di Pianoro sia all'ottenimento del necessario parere da parte del Ministero dell'Interno sul progetto della medesima opera.

#### **ARTICOLO 19 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione di ogni eventuale controversia relativa all'interpretazione, alla validità e all'esecuzione del presente accordo è devoluta alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

#### **ARTICOLO 20 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla relativa attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico di Marchesini Group.

#### **ARTICOLO 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I Proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I Proponenti autorizzano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi ivi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni normative in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui alla presente convenzione, sono da effettuarsi in esecuzione degli strumenti urbanistici vigenti; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 s.m.i. per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

## ARTICOLO 22 - DOCUMENTI ALLEGATI

1. Alla presente Convenzione si allegano i seguenti documenti:

### **PROCEDIMENTO UNICO AREA APR.P\_II E AP\_0**

ISTANZA E DOCUMENTI GENERALI	
x	Istanza di approvazione
x	A_Marchesini Maurizio_procura+Marchesini_carta id
x	B_Mislei Antonio_procura+Mislei_carta id
x	C_Mislei Clara_procura+Mislei_carta id
x	Bucci_procura+Bucci_carta id
x	Carosi_procura+Carosi_carta id
x	Cere_procura+Cere_carta id
x	Cumoli_procura+Cumoli_carta id
x	Davalli_procura+Davalli_carta id
x	Franchi_procura+Franchi_carta id
x	Flotta_procura+Flotta_carta id
x	Piva_procura+Piva_carta id
x	Poli_carta id
x	Visinelli_procura+Visinelli_carta id

### **ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTI DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO**

A. STATO DI FATTO	
x	A.1 Inquadramento Planimetria fotogrammetrica, estratto cartografia PSC_RUE
x	A.2 Dimostrazione calcolo superficie territoriale area APR.P_II
x	A.3 Rilievo: planimetria con quote altimetriche_reti_verde
x	A.4 Rilievo: sezioni territoriali
x	A.5 Documentazione fotografica
x	A.6 Documentazione catastale

B. PROGETTO	
x	B.1 Progetto: planimetria generale
x	B.2 Progetto: planimetria con individuazione delle dotazioni territoriali e calcolo permeabilità
x	B.3 Individuazione delle dotazioni territoriali da cedere e opere extracomparto_urbanizzazioni
x	B.4 Progetto del verde
x	B.5 Passi carrai
x	B.6 Progetto: sezioni
x	B.7 Progetto_Scavi e riporti
x	B.8.1 Progetto: piante
x	B.8.2 Progetto: prospetti
x	B.9 Progetto: immagini planivolumetriche

x	B.10 Relazione idraulica fognature	
x	B.11 Planimetria con fognature	
x	B.12 Particolari fognature_pozzetti e vasche	
x	IMP CDZ_Elaborato grafico fabbricato	
x	IMP CDZ_Relazione Tecnica	
x	IMP EL_Relazione Tecnica	
x	IMP EL1_Illuminazione Laboratorio	
x	IMP EL2_FM Laboratorio	
x	IMP EL3_Illuminazione esterna - Laboratorio	
x	IMP EL4_Illuminazione Spogliatoi PT e 1° P	
x	IMP EL5_FM Spogliatoi PT e 1°P	
x	IMP EL6_Illuminazione uffici PT e 1° P	
x	IMP EL7_FM uffici PT e 1° P	
x	IMP EL8_Fotovoltaico	
x	IMP EL9_Cabina elettrica-Area DPA	
x	SIS Relazione strutturale preliminare art.10 L.R.19-2008	

C. ALLEGATI TECNICO URBANISTICI	
x	C.1 Relazione illustrativa generale
x	C.2 Norme di attuazione dell'area oggetto di intervento
x	C.3 Relazione economico-finanziaria
x	C.4 Cronoprogramma
x	C.5 Schema di convenzione
x	C.6 Delibera di Giunta Comunale di valutazione di congruità
x	C.7 Proposta di Variante al RUE (articolo vigente e modificato)
x	C.8 Relazione Paesaggistica del fabbricato produttivo

D. RELAZIONI AMBIENTALI	
x	D.1 VALSAT
x	D.2 Sintesi non tecnica VALSAT
x	D.3 Relazione geologica con studio idrogeologico
x	D.3 Relazione geologico-sismica integrativa
x	D.4 Relazione archeologica
x	D.5 DOIMA
x	D.6 Relazione di compatibilità idraulica
x	D.6 Relazione di compatibilità idraulica integrazione
x	D.6 all1 Planimetria con quote esondazione piena bicentenaria
x	D.6 all2 Sezioni con quote esondazione piena bicentenaria
x	D.7 Relazione di calcolo idraulico
x	D.8 Relazione agronomica
x	D.9 Verifica delle condizioni e della sostenibilità rispetto all'AT

**URBANIZZAZIONI**  
**Permesso di Costruire**

DOCUMENTI E RELAZIONI GENERALI		
x	Modulo 1 Titolo edilizio	
x	Modulo 2 Asseverazione	
x	Allegato altri soggetti altri tecnici	
x	Allegato Asseverazione Cattini	
x	Allegato Asseverazione Flotta	
x	Allegato Asseverazione Maiese	
x	Diritti di segreteria SUAP	
x	DocA_Relazione tecnica delle opere di urbanizzazioni entro comparto + Allegato A	
x	DocB_Documentazione fotografica	
x	DocC_Relazione agronomica	
x	DocD_Relazione idraulica fognature	
x	Procura speciale Ditta Marchesini Group + carta id	
x	Procura speciale Cattini + P_carta id	
x	Procura speciale Flotta + P_carta id	
x	Procura speciale Maiese + P_carta id	
x	Procura speciale Visinelli + P_carta id	
x	Poli_carta id	

1.PROGETTO ARCHITETTONICO		
x	TAV. 1 - Rilievo	
x	TAV. 2 – Planimetria di progetto	
x	TAV. 3 – Sezione 1_sterri e riporti	
x	TAV. 4 – Sezione 2_sterri e riporti	
x	TAV. 5 – Sezione 3_sterri e riporti	
x	TAV. 6 – Progetto del verde	
x	TAV. 7 – Sezione tipo sede stradale e parcheggio	
x	TAV. 8 - Fognature_Planimetria	
x	TAV. 9 - Fognature_Particolari	
x	TAV. 10 – Dimostrazione Legge 13/89	
2.PRE-SISMICA		
x	SIS_1 MUR_A.1-D.1	
x	SIS_Elaborato grafico urbanizzazioni.pdf	
x	SIS_Relazione tecnica urbanizzazioni.pdf	
3.IMPANTI ELETTRICI		
x	IE- Tron-1-scheda-tecnica	
x	IE - RT001 Relazione Impianto Elettrico	
x	IE - Calcoli Illuminotecnici	
x	IE - Schema Elettrico	
x	IE - Relazione di Calcolo Linee	
x	IE - Planimetria illuminazione_00	
x	IE - Telecom_00	

#### Autorizzazione paesaggistica

x	Relazione paesaggistica URB	
---	-----------------------------	--

x	TAV. 1 - Rilievo	
x	TAV. 2 – Planimetria di progetto	
x	TAV. 3 – Sezione 1_sterri e riporti	
x	TAV. 4 – Sezione 2_sterri e riporti	
x	TAV. 5 – Sezione 3_sterri e riporti	
x	TAV. 6 – Progetto del verde	
x	TAV. 7 – Sezione tipo sede stradale	
x	Planimetria-Illuminazione_00.pdf	

## CASERMA VIGILI DEL FUOCO

### Permesso di Costruire

DOCUMENTI E RELAZIONI GENERALI		
x	Modulo 1 Titolo edilizio	
x	Modulo 2 Asseverazione	
x	Allegato altri soggetti altri tecnici altre imprese	
x	Allegato altri soggetti altri tecnici altre imprese (Flotta)	
x	Allegato dati geometrici altri immobili	
x	Diritti di segreteria SUAP	
x	Allegato Asseverazione Carosi	
x	Allegato Asseverazione Cattini	
x	Allegato Asseverazione Flotta	
x	Allegato Asseverazione Pelagatti	
x	Procura speciale Ditta Marchesini Group+ carta id	
x	Procura speciale Beretta + carta id	
x	Procura speciale Carosi + carta id	
x	Procura speciale Cattini + carta id	
x	Procura speciale Flotta + carta id	
x	Procura speciale Pavani + carta id	
x	Procura speciale Pelagatti + carta id	
x	Procura speciale Ragni + carta id	
x	Procura speciale Visinelli + carta id	
x	Poli_carta id	
x	Doc A_Relazione tecnica generale-Caserma VVF	
x	Doc B_Documentazione fotografica-Caserma VVF	
x	Doc C_Relazione geognostico-ambientale	
x	Doc D_Relazione fognature	
x	Modello ISTAT	
x	Quadro economico	
1.PROGETTO ARCHITETTONICO		
x	TAV 1 Rilievo del lotto	
x	TAV 2 Planimetria di progetto	
x	TAV 3 Progetto fognature	
x	TAV 3bis Rete fognature esistente (as built)	
x	TAV 4 Piante piano terra, ammezzato, primo e coperture	
x	TAV 5 Sezioni	

x	TAV 6 Prospetti	
x	TAV 7 Dimostrazione Legge 13/89	
x	TAV 8 Immagini Planivolumetriche	
<b>2.PRE-SISMICA</b>		
x	MUR_A.1-D.1_ASSEVERAZIONE_da_allegare_al_titolo_edilizio	
x	SIS_Relazione tecnica presismica-Caserma VVF	
<b>3.IMPATTO ACUSTICO</b>		
x	VERIFICA PREVISIONALE IMPATTO ACUSTICO	
<b>4.INQUINAMENTO LUMINOSO</b>		
x	Relazione Inquinamento Luminoso	
x	Relazione Inquinamento luminoso_Allegato grafico	
x	Calcoli Illuminotecnici Esterni	
<b>5.PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI</b>		
x	IE - Allaccio utenze RSC-CDZ	
x	IE - Archivio Comunale -Quadro generale	
x	IE - Archivio Comunale- Quadro Fornitura Enel	
x	IE - Caserma VVF-Quadro Aula Didattica	
x	IE - Caserma VVF-Quadro Copertura	
x	IE - Caserma VVF-Quadro Fornitura Enel	
x	IE - Caserma VVF-Quadro generale	
x	IE - Caserma VVF-Quadro Piano Primo	
x	IE - Caserma VVF-Quadro Sala Isotonica	
x	IE - Distribuzione principale	
x	IE - Forza motrice	
x	IE - Fotovoltaico copertura	
x	IE - Illuminazione area esterna-copertura	
x	IE - Illuminazione Emergenza	
x	IE - Illuminazione Ordinaria	
x	IE - Planimetria Generale	
x	IE - Pulsanti allarme antincendio	
x	IE - Rete dati-TV	
x	IE - Schema a blocchi allarme antincendio	
x	IE - Schema a blocchi impianto citofonico	
x	IE - Schema a blocchi rete dati-antenna TV	
x	IE - Schema a blocchi	
x	Relazione scariche atmosferiche	
<b>6.PROGETTO MPIANTI CLIMATIZZAZIONE</b>		
x	IM CLIMA Calcoli	
x	IM CLIMA Elaborato grafico	
x	IM CLIMA Rel Potenza Estiva	
x	IM CLIMA Rel Tecnica	
x	IM CLIMA RelTec Art 8 DGR 967_2015	

### **Richiesta Vigili del Fuoco**

Richiesta esame progetto DPR 151/2011	
x VVF_Valutazione_Progetto_2018	
x VVF_bonifico	
x VVF_Procura speciale VVF	
x VVF_CI Marchesini Maurizio	
x VVF_CI Andrea Pavani Dig	
x VVF_Relazione VVF	
x VVF_TAV.1	
x VVF_TAV.2	
x VVF_TAV.3	

### **Autorizzazione paesaggistica**

Richiesta e documenti	
x Relazione paesaggistica VVF	
x TAV 1 Rilievo del lotto	
x TAV 2 Planimetria di progetto	
x TAV 3 Progetto delle fognature	
x TAV 4 Piante piano terra primo, secondo e coperture	
x TAV 5 Sezioni	
x TAV 6 Prospetti	
x TAV 8 Immagini Planivolumetriche	

Pianoro (BO), lì \_\_\_\_\_

Per il Comune di Pianoro

\_\_\_\_\_  
Per Marchesini Group S.p.A.

\_\_\_\_\_  
Mislei Antonio

\_\_\_\_\_  
Mislei Clara

**Trascrizione integrale interventi punto n. 3 all'ordine del giorno della seduta consiliare del 29/11/2021: "Approvazione di procedimento unico e di variante ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 relativo al progetto urbanistico in località Boaria per la realizzazione delle urbanizzazioni (strada e parcheggio), nonché del progetto per la realizzazione della Caserma dei Vigili del Fuoco, in località Piastrella".**

**PRESIDENTE:**

Do la parola all'Assessore Marco Zuffi. Prego.

**ASSESSORE ZUFFI:**

Grazie, Presidente. Buonasera a tutti. Con l'approvazione di questo procedimento unico di variante ai sensi dell'art. 53 della legge 24 diamo piena attuazione questa sera e diamo conclusione a un iter lungo e difficile che abbiamo iniziato già nel mandato scorso e che quindi, con questo voto, riusciamo a realizzare e a completare. Parliamo di due aree di intervento, la prima è l'area ex Cavet situata in località Boaria, la seconda è l'area in località Piastrella. Ricordo che l'area ex Cavet è prevista dal PSC/RUE del 2009 per gli insediamenti di carattere produttivo, così come l'area su cui sussiste l'attuale Caserma invece che è un mappale diverso da quello principale, è invece previsto come area di attrezzature di servizi. Cosa si era deciso di fare? Inizialmente si erano intrapresi due percorsi separati in linea con le Leggi Regionali 20 e 24, però negli anni diciamo che questi due percorsi hanno trovato degli allungamenti nelle tempistiche e nelle difficoltà burocratiche che avevano reso il tutto abbastanza farraginoso e avevano protratto in maniera oltremodo... diciamo avevano allungato i tempi e non avevano concluso quello che era questo tipo di procedimento. Quindi quest'anno si è deciso invece di intraprendere un altro tipo di percorso, ovviamente stante quelle che sono le esigenze dell'Ente che sono quindi gli interessi pubblici che vertono su quest'area e che erano quelli iniziali, ovvero mantenere la Caserma dei Vigili del Fuoco sul nostro territorio perché negli anni pur essendo una Caserma provvisoria abbiamo visto come per tutta la nostra vallata è diventata un presidio fondamentale, non solo per il nostro Comune, ma anche per i Comuni limitrofi, e riuscire ad attuare ovviamente la possibilità di realizzare da parte del privato quella che è un'espansione di un'azienda già esistente sul territorio. Abbiamo quindi intrapreso tramite l'art. 53 della legge 24, visto che esistevano i presupposti per poter intraprendere questo percorso, questo tipo di procedimento. Un procedimento unico che verte su quest'area principale dove andrà a realizzarsi un comparto produttivo e in cambio di questo l'area invece del proponente privato in località Piastrella, che vedeva la realizzazione di un comparto produttivo, verrà invece insediata con una Caserma nuova, completamente diversa da quella attuale che invece appunto era provvisoria, per un costo di 1,8 milioni di euro. Ci tengo a ribadire l'importanza di questo procedimento perché è stato veramente un procedimento lungo, che ha visto l'impegno di due amministrazioni, di tantissimi tecnici, di tantissime riunioni e devo dire anche in prima persona di dirigenti, di responsabili e anche di dipendenti di questo Comune che hanno veramente sudato tanto per riuscire ad arrivare a questo punto. Una trattativa tra il privato e il pubblico che secondo me dovrebbe essere da esempio ed essere portata avanti perché appunto garantisce che un insediamento produttivo, consolidato sul nostro territorio continui la sua attività e la continui sempre sul nostro territorio continuando a dare dei posti di lavoro e che realizza dei servizi e riconosce al territorio in cui è insediata una valorizzazione. Quindi per chi non lo sapesse, insomma, quando si realizza un procedimento di questo tipo le opere di urbanizzazione e gli oneri di carattere pubblico devono essere realizzati precedentemente alla realizzazione privata. Quindi a seguito di questa votazione di questa sera e a seguito appunto della variante ci saranno poi tutti i percorsi notarili e di assegnazione di scambio delle aree tra soggetto pubblico e soggetto privato che porteranno nel giro di un anno e mezzo, due anni, diciamo alla fine del 2023, alla realizzazione completa della nuova Caserma all'interno della quale ci sarà anche un magazzino comunale e la realizzazione invece del comparto privato vedrà la luce nei successivi... vedrà la possibilità di essere realizzata nei successivi 10 anni come previsto per legge. Lunedì 08 novembre, l'avrete visto sui giornali, e per atto del Sindaco Metropolitano sono arrivate le riserve ovvero le deduzioni che la Città Metropolitana ha fatto rispetto a questo procedimento, sono state ovviamente valutate e accolte da parte del nostro Ente e quindi questa sera andremo a concludere questo percorso dopo averlo analizzato in Commissione. Io altre cose non... Grazie.

**PRESIDENTE:**

Grazie, Assessore. Chi vuole la parola su questo punto all'ordine del giorno? Consigliere Zaniboni, prego.

**CONSIGLIERE ZANIBONI:**

Grazie Presidente, per la parola e buonasera a tutti. E' un argomento in oggetto, come ha già detto anche l'Assessore Zuffi, è stato approfondito nella seduta dello scorso venerdì della Commissione ambiente e territorio dove sia l'Assessore Zuffi che l'Architetto Maniscalco, che ovviamente ringrazio come sempre per la presenza e disponibilità a intervenire in Commissione, hanno illustrato l'iter procedurale e i progetti inerenti la Caserma dei Vigili del Fuoco che verrà realizzata in zona Piastrella e l'insediamento produttivo che verrà realizzato in zona Boaria. In Commissione, come dicevo, è stato illustrato l'iter che ha permesso di arrivare all'approvazione di questo procedimento, il quale effettua anche variante agli strumenti urbanistici che prevederanno dopo l'approvazione di questa sera una destinazione ad uso attrezzature di servizio nell'area posta in località Piastrella, dove quindi sorgerà la Caserma dei Vigili del Fuoco e una destinazione urbanistica destinata ad attività produttive in località Boaria la quale ricomprenderà, e questa è una delle novità, parte dell'edificabilità derivante dall'area adiacente ove oggi è posta la Caserma dei Vigili del Fuoco. A fronte del risultato acquisito credo sia doveroso ringraziare tutti gli amministratori attuali e passati che hanno prima pensato, avviato e seguito questo percorso e quanti nel suo contenuto ovviamente anche tutti i dipendenti comunali e non che vi hanno contribuito. Percorso che, com'è già stato confermato anche in Commissione sia dall'Architetto Maniscalco che dall'Assessore Zuffi, non è stato privo di difficoltà e che ha permesso comunque oggi di arrivare fino a qui. Quest'operazione urbanistica presenta un rilevante interesse per lo sviluppo del nostro territorio, da un lato vengono favorite le condizioni per il potenziamento degli insediamenti produttivi e industriali del nostro Comune con prospettive positive sulle ricadute occupazionali, dall'altro garantisce che un presidio territoriale importante in termini di sicurezza, come quello dei Vigili del Fuoco, possa trovare una sua collocazione definitiva all'interno del nostro Comune in tempi ridotti. La collocazione sarà strategica perché prospiciente ad una via ad alto scorrimento come la Fondovalle Savena e sarà di servizio sicuramente a tutta la vallata nel Savena, all'area Bologna Sud ove, lo ricordo, insistono anche numerose piazze di accesso in caso di emergenza alla linea ad alta velocità Bologna – Firenze. Grazie.

**PRESIDENTE:**

Grazie, Consigliere Zaniboni. Qualcun altro chiede la parola sull'argomento? Consigliere Vecchiettini. Prego.

**CONSIGLIERE VECCHIETTINI:**

Grazie. Faccio un rapidissimo intervento e faccio anche la dichiarazione di voto. Il nostro sarà un voto favorevole su questo progetto, su questo procedimento. Crediamo che i punti favorevoli che possono giovare alla collettività siano di gran lunga.... a quelle che possono essere le criticità. Siamo contenti che da Città Metropolitana siano state avanzate delle osservazioni e che queste osservazioni, com'è stato detto anche dall'Assessore, siano state accolte. Ovviamente da questi interventi, soprattutto dal primo avremo un grande giovamento a livello di comunità, proprio perché avremo questa nuova Caserma e l'annesso spazio di archivio comunale. Quindi sicuramente avremo un presidio e un servizio che farà bene a tutta la collettività pianorese. Dall'altra parte abbiamo sicuramente un ampliamento e quindi anche la possibilità di espandersi da parte di una grossa e importante realtà locale che porterà, speriamo, a nuova occupazione sul territorio. Quindi in un momento come questo di particolare difficoltà, di particolare crisi, vedere che c'è chi investe e chi crede nel nostro territorio è per noi motivo di orgoglio. Quindi siamo favorevoli e auspiciamo che entrambi gli interventi vengano attuati il prima possibile e che portino i migliori risultati possibili. Grazie.

**PRESIDENTE:**

Grazie, Consigliere Vecchiettini. Qualcun altro vuole la parola? Consigliere D'Oristano, prego.

**CONSIGLIERE D'ORISTANO:**

Sì, faccio brevemente anche io la dichiarazione di voto. Anche noi come gruppo consiliare voteremo a favore, anche perché chiaramente è un intervento sicuramente a livello imprenditoriale interessante per l'azienda, però chiaramente poter avere una Caserma dei Vigili del Fuoco adeguata per il territorio, per la valle e per tutta la nostra zona, sicuramente è molto importante. E mi viene anche da dire che se ci fossero più imprenditori che avessero voglia di investire contribuendo con l'amministrazione, mettendo a disposizione chiaramente forze per avere dei benefit che tutti ne possano beneficiare, in questo caso in maniera particolare anche perché i Vigili del Fuoco, come l'Arma dei Carabinieri che peraltro è sempre presente, sono quei corpi che sono sempre ben visti dalla cittadinanza perché sono sempre pronti a intervenire in qualsiasi momento di bisogno, necessità e anche di situazioni climatologiche difficili. Quindi noi voteremo a favore questo punto.

**PRESIDENTE:**

Grazie, Consigliere D'Oristano. Altri? Consigliere Rocca, prego.

**CONSIGLIERE ROCCA:**

Sì, anche il mio voto sarà assolutamente a favore. I motivi li hanno assolutamente esplicitati benissimo i colleghi prima di me, soprattutto il presidio della Caserma, il servizio e l'ampliamento appunto produttivo di una realtà così importante per il nostro territorio che vuol dire anche occupazione. Io volevo ringraziare l'amministrazione per l'impegno nel portare avanti questo progetto. Mi rendo conto come dato di fatto di tutte le difficoltà che ci sono in Italia nel portare avanti una qualsiasi opera perché effettivamente io di questa cosa ne sento parlare già da molti anni. E questo effettivamente mi fa riflettere, ecco, sono sicuro che l'impegno da parte del Comune c'è stato assolutamente, non ho dubbi in questo, però effettivamente i tempi sono sempre molto, molto lunghi per arrivare a dama, ecco. Quindi ringrazio chi è riuscito a raggiungere l'obiettivo perché poi alla fine è quello l'importante. Certo che se magari le cose oltre a farle si riuscisse a farle in tempi brevi, questo sarebbe l'ottimo. Mi rendo perfettamente conto che la responsabilità non è dell'amministrazione o almeno, non è solo dell'amministrazione, però era solo una sottolineatura che volevo fare perché ci sono tante cose che almeno io sono di Pianoro, guardo la situazione a Pianoro, non so se sia così dappertutto, ma abbiamo visto anche la ciclopedonale quanto tempo ci è voluto, le previsioni erano ben altre, ecco, e poi per un'opera che comunque non è esattamente quella che era stata preventivata. Quindi prendo atto di questo che secondo me è un bel risultato di collaborazione pubblico – privato come in tanti casi, secondo me, in più casi dovrebbe essere. Quindi il mio voto sarà sicuramente favorevole. Grazie.

**PRESIDENTE:**

Grazie, Consigliere Rocca. Consigliera Tinti. Prego.

**CONSIGLIERA TINTI:**

Grazie Presidente, della parola. Anche noi ci esprimiamo favorevolmente a questa operazione. Sicuramente il percorso, com'è già stato riferito, è stato lungo, difficile in alcune occasioni, pensiamo però che sia un'operazione che vada a interesse di tutta la nostra comunità. Sicuramente è un valore aggiunto per il nostro territorio avere un presidio dei Vigili del Fuoco, com'è ammirabile che un'azienda come la Marchesini abbia voglia di rimanere sul nostro territorio, sia un'azienda sana, in espansione e che abbia sempre motivo di valorizzazione del nostro territorio. Grazie.

**PRESIDENTE:**

Grazie, Consigliera Tinti. Ha chiesto la parola la Sindaca, la quale la do. Solo facendo una sottolineatura della cosa che diceva il Consigliere Rocca, che credo che tutti noi dovremmo impegnarci per cercare di snellire al massimo, poi come ricordava non è un tema che sta dentro a tutte le opportunità di Pianoro perché nel caso specifico, come ricorda bene il Consigliere Rocca, l'atto di adozione di questa procedura era stata fatta nell'aprile del 2019 e quindi due anni e mezzo per passare dall'adozione all'approvazione, sono tempi sicuramente quasi biblici. Prego, Sindaca.

**SINDACO:**

Grazie, Presidente. Infatti volevo proprio sottolineare appunto questa tempistica perché eravamo già andati in Consiglio adesso per l'adozione e adesso per l'approvazione. Sono molto contenta che i gruppi tutti... insomma, sia un voto unanime perché credo che quanto verrà realizzato non sarà solamente un fiore all'occhiello per il nostro Comune, ma per tutta la vallata. E quindi, insomma, avere i Vigili del Fuoco qua presenti sul territorio credo che davvero sia una cosa molto importante, vista anche la collaborazione che spesso fanno anche con l'Arma dei Carabinieri, quindi insomma averli qua almeno gli interventi sono più rapidi. Anche io sono felice di avere degli imprenditori che investano sul nostro territorio, che continuano a dare posti di lavoro, magari lo facessero anche altri imprenditori, speriamo che questo possa dare il via anche a recuperare capannoni che magari giacciono non in condizioni ottimali. Quindi io vi ringrazio per questa vostra dichiarazione di voto che è unanime.

**PRESIDENTE:**

Grazie, Sindaca. Viste e sentite tutte le dichiarazioni di voto dei gruppi, mettiamo in approvazione il punto numero 3. Chi è d'accordo? Chi è contrario? Chi si astiene? Unanimità. Mettiamo in approvazione anche l'immediata eseguibilità della delibera. Chi è d'accordo? Chi si astiene? Chi è contrario? Unanime anche l'immediata eseguibilità della delibera consentendo così, come diceva l'Assessore, di procedere con tutti i tasselli che mancano, quindi il notaio, eccetera, dando mandato immediato senza aspettare tempo.

Passiamo al punto numero 4.



**APPROVAZIONE DI PROCEDIMENTO UNICO E DI VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017  
RELATIVO AL PROGETTO URBANISTICO IN LOCALITÀ BOARIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE  
URBANIZZAZIONI (STRADA E PARCHEGGI), NONCHÉ DEL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE  
DELLA CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO, IN LOCALITÀ PIASTRELLA**

**PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL T.U.E.L. (D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)  
RESI CON FIRMA DIGITALE SULLA  
PROPOSTA N. 64 DEL 15/11/2021**

	<p>In ordine alla <b>REGOLARITA' TECNICA</b>, parere:</p> <p style="text-align: center;"><b>FAVOREVOLE</b></p>	
<p>IL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA</p>	<p>Pianoro, <b>25/11/2021</b></p>	<p>IL RESPONSABILE DELL'AREA VI ASSETTO DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO</p> <p style="text-align: center;"><b>Loredana Maniscalco</b></p>

	<p>In ordine alla <b>REGOLARITA' CONTABILE</b>, parere:</p> <p style="text-align: center;"><b>FAVOREVOLE</b></p>	
<p>IL RESPONSABILE FINANZIARIO</p>	<p>Pianoro, <b>26/11/2021</b></p>	<p>IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI</p> <p style="text-align: center;"><b>Laura Ciancabilla</b></p>



Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente  
**Gabriele Minghetti**

Il Segretario Generale  
**Marco Carapezzi**

---

Documento prodotto in originale informatico e sottoscritto mediante firma digitale ai sensi dell'art. 20 comma 1-bis del Codice dell'amministrazione digitale (Cad, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i.).