



# COMUNE DI PIANORO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

numero **6** del **29/01/2020**

### **PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AREA AC\_3\* DI VIA LELLI – VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA**

---

Il giorno **29 gennaio 2020** alle ore **14:30** nel Municipio, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto, è convocata la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Franca FILIPPINI	Sindaco	presente
Marco ZUFFI	Vicesindaco	presente
Giancarlo BENAGLIA	Assessore	assente
Silvia BENAGLIA	Assessore	presente
Flavia CALZÀ	Assessore	presente
Umberto ORI	Assessore	presente

Il Vicesegretario, **LUCA LENZI**, assiste alla seduta e provvede alla redazione del presente verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti il Sindaco, **FRANCA FILIPPINI**, assume la presidenza per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- il Comune di Pianoro ha approvato, in vigore 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 e, secondo quanto stabilito dall'art. 4, comma 2, fino all'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel vigente P.S.C., il Comune può favorire la presentazione di proposte di accordi operativi;

Dato atto che

- ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, al fine di stabilire i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati, il Comune adotta un atto di indirizzo di competenza del Consiglio Comunale;

- secondo quanto stabilito dal comma 3 art. 4 della L.R. 24/2017, con atto di Giunta Comunale n. 41 del 24/4/2018 "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 (art 4 L.R. 24/2017)" sono stati determinati gli obiettivi strategici e gli obiettivi pubblici oggetto del bando di selezione delle manifestazioni di interesse;

- il bando, approvato con determinazione dirigenziale n. 397 del 24/4/2018 è stato pubblicato dal 26/4/2018 al 5/6/2018;

- con atto consiliare n. 18 del 27/6/2018 "Art. 4 – Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti della L.R. 24 del 21/12/2017" sono stati formulati gli indirizzi per la valutazione di rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordi operativi avanzate da privati;

Precisato che

- la suddetta delibera consiliare, in conformità all'art. 4 della nuova legge urbanistica ha tenuto conto anche degli accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 stipulati in vigore di questa legge; infatti il Comune di Pianoro aveva attivato la procedura per la redazione del Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art 30 della L.R. 20/2000 e, a seguito di un concorso pubblico aveva selezionato le proposte di interventi più idonee a soddisfare gli obiettivi di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC, identificando così gli ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione per la cui attuazione ha poi sottoscritto con i privati tre accordi pianificatori, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, volti a consentire l'inserimento nel POC della previsione urbanistica di attuazione dell'Ambito ARS.P\_V in Via Nazionale, dell'Ambito ARS.P\_III in Via Donini del PSC, dell'area AC\_3\* di Via Lelli;

- con l'approvazione della nuova L.R. 24/2017, il Comune ha sospeso, di fatto ed *ope legis*, la procedura per la redazione e l'approvazione del primo Piano Operativo Comunale (POC);

Considerato che

- la delibera consiliare 18/2018, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, ha incaricato il Dirigente dell'Area Assetto del Territorio e Patrimonio di favorire la presentazione di accordi operativi aventi i

contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 relativamente agli ambiti ARS.P\_V di Via Nazionale, ARS.P\_III di Via Donini del PSC, dell'area AC\_3\* di Via Lelli;

Evidenziato che

- l'area AC\_3\* rientra nel territorio urbanizzato classificato dal PSC come AC "Ambiti a prevalentemente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione" normata dall'art. 22;
- l'area AC\_3\* è classificata dal vigente RUE come area AC\_3\* "aree di riqualificazione per usi residenziali" normata dall'art. 40;
- l'intervento proposto dalla società Dallacasa Rastignano S.r.l. ricade tra quelli previsti dall'art. 7 della L.R. 24/2017 ed è soggetta alla procedura dell'art. 39 della predetta legge regionale;

Considerato che

- l'Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto precedentemente con la società Il Primicerio, ora Dallacasa Rastignano S.r.l., all'art. 5 "Obblighi del Comune" prevedeva che il Comune avrebbe consentito una maggiore edificabilità pari a mq. 526 di Superficie Utile destinati a residenza, oltre alla Superficie già ammessa di SU Max di 1340 mq, aumentabile fino a mq. 1474 mq nel caso di realizzazione di edifici in classe "A"; tale ulteriore incremento di SU di mq. 526 sarebbe stato concesso dal POC con conseguente modifica della specifica scheda di RUE che norma in particolare l'ambito AC\_3\*;

Dato atto che

- al fine di conformare le previsioni edilizie previste dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 alla strumentazione urbanistica vigente, con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 3/7/2019 è stata approvata una variante normativa all'art. 40 "Aree di riqualificazione per usi residenziali (AC\_3)" del RUE, punto 4 "Parametri edilizi" - Condizioni particolari – modificando, nella specifica scheda, i parametri urbanistici-edilizi consentiti nell'area AC\_3\* e mantenendo inalterate le sue modalità di attuazione tramite presentazione di PUA;
- la Società Dallacasa Rastignano S.r.l. in data 2/12/2019, prot. 24250, ha presentato la proposta di accordo operativo ai sensi della L.R. 24/2017 per l'attuazione dell'ambito AC\_3\* di Via Lelli unitamente al rilascio del permesso di costruire sia per le opere infrastrutturali descritte negli elaborati dell'Accordo operativo che per la realizzazione degli edifici inerenti i lotti n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 descritti negli elaborati dell'Accordo Operativo e nelle specifiche tavole di dettaglio ad esso allegate;
- ai sensi dell'art. 38, punto 6, al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, copia della proposta di accordo operativo è stata pubblicata in data 24/1/2020 sul sito web del Comune con avviso che la proposta e i suoi elaborati sono depositati presso la sede del Comune per la pubblica visione;
- ai sensi dell'art. 38, punto 4, "prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, in data 10/12/2019 è stata inoltrata richiesta presso la Banca dati nazionale Antimafia del Ministero dell'Interno, con n. identificativo PR\_BOUTG\_Ingresso\_0126321\_20191210 per acquisire l'informativa antimafia relativa alla Società Dallacasa Rastignano S.r.l.;

Dato atto che alla proposta di accordo sono allegati i seguenti elaborati tecnici e di relazione che sono conservati agli atti del Comune:

- **PROGETTO URBANO**

*ELABORATO D1 Estratto cartografico del RUE*

*ELABORATO D2 Documentazione catastale*

*ELABORATO D3 Rapporto fotografico*

*ELABORATO PU1 STATO DI FATTO - Rilievo*

*ELABORATO PU2 STATO DI FATTO - Demolizioni e abbattimenti*

*ELABORATO PU3 PROGETTO - Planimetria generale - Sezioni e profili - Aree di cessione - Standards urbanistici - Lotti edificabili*

*ELABORATO PU4 PROGETTO - Tipologie edilizie*

*ELABORATO PU5 PROGETTO - Dati di progetto*

*ELABORATO PU6 PROGETTO - Schema delle reti infrastrutturali*

*ELABORATO PU7 PROGETTO - Sistemazione a verde*

*ELABORATO PU8 PROGETTO - Rappresentazione volumetrica*

*ELABORATO PU9 PROGETTO - Relazione tecnica e descrittiva*

*ELABORATO PU10 PROGETTO - Norme urbanistiche e edilizie*

*ELABORATO PU11 PROGETTO - Relazione paesaggistica*

**CAPITOLATO TECNICO**

**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**

- **SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

**CRONOPROGRAMMA**

**GARANZIE FINANZIARIE**

- **RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA**

**CERTIFICATI CAMERALI**

- **RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

*ELABORATO E1 Relazione geologica geotecnica e sismica*

*ELABORATO E2 Studio previsionale di clima acustico*

*ELABORATO E3 Relazione di progetto della sistemazione del verde*

*ELABORATO E4 Relazione archeologica*

*ELABORATO E5 Relazione idraulica*

*ELABORATO E6 Relazione di valutazione energetico ambientale*

*ELABORATO E7 Relazione di verifica del rischio da frana*

*ELABORATO E8 Relazione di verifica della qualità dei suoli*

*Documentazione per URBANIZZAZIONE PRIMARIA Permesso di Costruire*

*Documentazione per EDIFICI (lotti n° 1, 2, 3, 4, 5, 6) Permesso di Costruire*

**URBANIZZAZIONE PRIMARIA Permesso di Costruire**

*ELABORATO U1 STATO DI FATTO – Rilievo*

*ELABORATO U2 PROGETTO – Planimetria generale*

*ELABORATO U3 PROGETTO – Rete fognaria bianca*

*ELABORATO U4 PROGETTO – Rete fognaria nera*

*ELABORATO U5 PROGETTO – Rete acqua*

*ELABORATO U6 PROGETTO – Rete di elettrificazione*

*ELABORATO U7 PROGETTO – Rete telefonica*

*ELABORATO U8 PROGETTO – Rete pubblica illuminazione*

*ELABORATO U9 PROGETTO – Planimetria quotata e sezioni stradali schematiche – Strutture e opere d'arte*

*ELABORATO U10 PROGETTO – Segnaletica stradale*

*ELABORATO U11 PROGETTO – Relazione illustrativa*

*ELABORATO U12 PROGETTO – Relazione tecnica rete pubblica illuminazione*

*ELABORATO U13 PROGETTO – Relazione geologica*

*ELABORATO U14 PROGETTO – Relazione tecnica strutturale*

*ELABORATO U15 PROGETTO – Progetto strutturale di massima opere in c.a.*

Rilevato che

- l'ufficio tecnico Urbanistica-Edilizia privata ha eseguito l'istruttoria tecnica per verificare la conformità della proposta allo strumento urbanistico vigente con esito favorevole;

- la proposta risulta conforme agli obiettivi strategici e pubblici che il Comune di Pianoro ha determinato con la delibera consiliare di indirizzi precedentemente richiamata;

Ritenuto opportuno, ai sensi del punto 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, esprimersi sulla proposta presentata dalla società Dallacasa Rastignano S.r.l., finalizzata all'approvazione dell'accordo operativo per l'attuazione dell'ambito dell'ambito AC\_3\* di Via Lelli, si valuta la proposta presentata conforme allo strumento urbanistico vigente e se ne condividono i contenuti in quanto la proposta di accordo operativo soddisfa gli obiettivi comunali per quella zona, essendo previste le seguenti opere di interesse pubblico:

- la sistemazione della fascia stradale compresa tra via Lelli, dal punto di intersezione con la strada di accesso al Cimitero comunale, e gli ingressi al comparto di nuova edificazione e alle confinanti proprietà Pitardi e area del comparto realizzato nella ex proprietà Mazza;
- la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico all'ingresso del comparto per complessivi 14 posti auto dei quali uno conforme alla legge 13/89;
- la realizzazione di un'area a verde pubblico compatto per una superficie di circa 1.000 mq piantumata; sarà realizzata una dotazione di verde pubblico compatto adatto a costituire un ambito di mediazione tra l'edificato e l'ambiente naturale circostante;
- l'adeguamento delle reti impiantistiche esistenti interne alle aree pubbliche oggetto di intervento

Con l'attuazione dell'ambito, oltre alla realizzazione di opere pubbliche di interesse collettivo verrà versato al Comune di Pianoro, all'atto della sottoscrizione della Convenzione un importo pari ad € 44.000,00, corrispondente alla valorizzazione di mq 110 di SU di capacità edificatoria da destinare a ERS e da cedere gratuitamente alla Amministrazione comunale; tale importo sarà destinato alla manutenzione ordinaria o straordinaria del Patrimonio ERP-ERS del Comune di Pianoro.

La proposta prevede la realizzazione di un intervento per complessivi mq 2.000 di SU dei quali mq 1.474 già ammessi dalle previgenti norme di RUE art. 40 (1.340 mq aumentabili fino a 1.474 mq (10%) in caso di realizzazione di edifici classificati in classe A secondo i parametri di cui alla Delibera Regionale n. 156/2008) oltre ad un incremento di ulteriori mq 526 a seguito di sottoscrizione di Accordo operativo successivo a variante intervenuta alla specifica scheda normativa del RUE, art. 40, punto 4 "parametri edilizi" – Condizioni particolari, per un totale previsto di 10 lotti comprendenti edifici mono e bifamiliari;

Data l'urgenza di provvedere al fine di permettere lo svolgimento dei conseguenti adempimenti che daranno l'avvio alla procedura per l'approvazione dell'accordo operativo presentato dalla società Dallacasa Rastignano S.r.l., secondo le indicazioni dell'art. 38 della L.R. 24/2017, la presente proposta di deliberazione sarà sottoposta a votazione palese per l'immediata eseguibilità;

Visti

- il Decreto Legislativo n. 267/2000;
- la L.R. n. 24/2017;

Dato atto che i possibili effetti economici per l'Ente derivanti dall'attuazione da parte di soggetti terzi della proposte di accordo operativo, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, sono riconducibili a variazioni incrementative di natura patrimoniale da quantificarsi con riferimento alle specifiche autorizzazioni;

Acquisiti ai sensi del vigente art. 49 del T.U.E.L. (D. Lgs 18/8/2000 n. 267) 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 VI Assetto del Territorio e Patrimonio e dal Responsabile Finanziario;

Con voti favorevoli, unanimi palesi

## D E L I B E R A

- 1) di ritenere le premesse parti integranti e sostanziali del presente dispositivo;
- 2) di ritenere la proposta di Accordo Operativo presentata dalla Società Dallacasa Rastignano S.r.l. per l'attuazione dell'ambito dell'ambito AC\_3\* di Via Lelli accoglibile in quanto conforme allo strumento urbanistico vigente e condivisibile nei suoi contenuti per le motivazioni espresse in premessa;
- 3) di conferire al Responsabile dell'Area VI Assetto del Territorio e il Patrimonio l'incarico di avviare le procedure di approvazione dell'accordo secondo le procedure di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, provvedendo alla pubblicazione sul BURERT e sul sito web del Comune del deposito della documentazione relativa, di indire la Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 14 e ss della l. 241/1990 per acquisire i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e quelli regolatori e gestori dei servizi pubblici locali entro i termini previsti dal punto 8 dell'art. 38 L.R. 24/2017;
- 4) di demandare al Responsabile dell'Area III Finanziaria la previsione dell'entrata di cui al presente atto pari ad € 44.000,00 nel progetto di Bilancio 2020-2022 in fase di predisposizione;
- 5) di precisare che l'approvazione dell'accordo operativo è di competenza del Consiglio Comunale.

Con successiva votazione favorevole, unanime e palese si dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U. Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AREA AC\_3\* DI VIA LELLI –  
VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA****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. 6 DEL 24/01/2020**

IL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA	In ordine alla <b>REGOLARITA' TECNICA</b> , parere:  <b>FAVOREVOLE</b>	
	Pianoro, <b>28/01/2020</b>	IL RESPONSABILE DELL'AREA VI ASSETTO DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO  <b>Loredana Maniscalco</b>

IL RESPONSABILE FINANZIARIO	In ordine alla <b>REGOLARITA' CONTABILE</b> , parere:  <b>FAVOREVOLE</b>	
	Pianoro, <b>28/01/2020</b>	IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI  <b>Laura Ciancabilla</b>



Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente  
**Franca Filippini**

Il Vicesegretario  
**Luca Lenzi**

---

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.).