



**COMUNE DI GUASTALLA**  
Provincia di Reggio Emilia

\*\*\*\*\*

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Deliberazione n. 62 del 31/08/2021**

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 L.R. 24/2017 PER INSERIMENTO DEL SUB AMBITO A (AMBITO AR2.E SAN GIORGIO), SOCIETÀ IL CORTILE SRL - VALUTAZIONE CONFORMITA' DELLA PROPOSTA**

L'anno **duemilaventuno** addì **trentuno** del mese di **agosto** alle ore **16:00** nella sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

VERONA CAMILLA	SINDACO	Presente
ARTONI MATTEO	VICESINDACO	Presente
FORNASARI LUCA	ASSESSORE	Presente
LANZONI CHIARA	ASSESSORE	Presente
NEGRI GLORIA	ASSESSORE	Presente
PAVESI IVANO	ASSESSORE	Presente

**Presenti n. 6**

**Assenti n. 0**

Partecipa il VICE SEGRETARIO SCARAVELLI MARCO che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, la Sig. VERONA CAMILLA che, riconosciuta valida la seduta per il numero legale di intervenuti, dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE

\*\*\*\*\*

Oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 L.R. 24/2017 PER INSERIMENTO DEL SUB AMBITO A (AMBITO AR2.E SAN GIORGIO), SOCIETÀ IL CORTILE SRL - VALUTAZIONE CONFORMITA' DELLA PROPOSTA.

### LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che,

- Il Comune di Guastalla, è dotato di PSC, RUE e POC vigenti redatti, adottati ed approvati ai sensi della L.R. 20/2000;
- Il PSC ed il RUE sono stati adottati con delibera di C.C. n° 8 del 06/02/2008 e sono stati approvati con delibera di C.C. n° 3 del 08/01/2009.
- Il primo POC è stato adottato con delibera di C.C. n° 37 del 21/04/2009 ed è stato approvato con delibera di C.C. n°40 del 09/12/2010 (POC scaduto il 09/12/2015).
- con delibera di consiglio comunale n. 6 del 19/02/2013 il Comune di Guastalla ha adottato la 1<sup>a</sup> variante del PSC - RUE – POC, variante che è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 11/09/2013;
- La seconda variante al PSC e RUE è stata elaborata ai sensi dell'art.14 bis della LR 20/2000 per dare seguito all'ampliamento dello stabilimento della Bertazzoni spa ma, per problemi normativi la variante stessa non è giunta all'approvazione definitiva.
- con Delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 25/05/2017 è stata adottata la terza variante alla vigente strumentazione urbanistica PSC, RUE e POC ai sensi degli artt. 32 – 33 – 34 della legge R. 20/2000, variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°51 del 21/12/2017;
- con Delibera di Consiglio Comunale n°40 del 28/11/2019, è stata adottata la variante parziale al Regolamento Urbanistico ed Edilizio R.U.E, ai sensi dell'art. 33 L.R. 20/2000 e s.m.i.; variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 02/07/2020;

Rilevato che,

- la nuova Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 'Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio', entrata in vigore dal 01.01.2018, ridefinisce la disciplina di tutela e l'uso del territorio regionale determinando il nuovo livello della pianificazione territoriale e comunale;
- l'art. 4 comma 2 della stessa prevede che fino all'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), al fine di dare immediata attuazione alle previsioni contenute nel PSC, il Comune può favorire la presentazione di proposte di accordi operativi;
- al fine di stabilire i criteri di priorità, i requisiti ed 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;

Dato atto che con delibera di C.C. n°20 del 07/06/2018, si è stabilito:

1) a titolo di indirizzo di accogliere le valutazioni formulate dal Centro Cooperativo di Progettazione - CCDP s.c., relative alle richieste accoglibili di inserimento nel 2° POC quali parti delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, composte dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa
- Localizzazione delle richieste di inserimento nel 2° POC 2017-2021 registrate al protocollo comunale (base Tavole Ambiti PSC) scala: 10.000
- Localizzazione delle richieste di inserimento nel 2° POC 2017-2021 registrate al protocollo comunale (base Tavole Ambiti e trasformazioni territoriali RUE) scala: 10.000
- Individuazione aree oggetto di richiesta di inserimento nel POC da sottoporre ad accordi operativi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 (base Tavole Ambiti PSC) scala: 10.000
- Individuazione aree oggetto di richiesta di inserimento nel POC da sottoporre ad accordi operativi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 (base Tavole Ambiti e trasformazioni territoriali RUE) scala: 10.000
- Estratti cartografici e normativi relativi agli ambiti oggetto di manifestazione di interesse con parere tecnico favorevole;

2) di dare atto che per l'attuazione delle suddette richieste dovranno essere presentate da parte dei privati, adeguate proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017;

3) di dare atto altresì che potranno procedere con l'attuazione dei relativi comparti anche quegli ambiti per i quali era stato approvato il Piano Particolareggiato e/o PUA prima dell'entrata in vigore della LR 24/2017, ancorchè non fosse stata sottoscritta la convenzione attuativa, semprechè rispettino i criteri fissati per la selezione degli ambiti da inserire nel 2° POC e gli obiettivi della LR 24/2017 stessa;

4) di dare atto che l'Amministrazione Comunale, nel periodo transitorio di cui all'art. 4 della LR 24/2017, non essendo previsti termini perentori, si riserva di elaborare ulteriori delibere di indirizzo, previa pubblicazione di un avviso pubblico di manifestazione di interesse, che indichi i termini, i contenuti e le modalità con le quali i privati potranno avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi.

5) di dare atto che per quanto riguarda i PUA in corso di attuazione, potranno essere soggette a modifica le relative convenzioni urbanistiche nel caso non rispettassero le tempistiche previste nella LR 24/2017 in merito ai tempi di attuazione degli interventi previsti;

Considerato che:

- la società Il Cortile srl in data 30/06/2016 con prot. 16548, in occasione del bando per la redazione del nuovo POC, ha presentato una manifestazione di interesse, di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, per dare immediata attuazione delle previsioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici ed edilizi con riferimento all'Ambito AR2.E subambito A;
- che tale proposta aveva avuto parere tecnico favorevole ed era stata inserita nell'elenco degli interventi cui dare immediata attuazione, quali parti delle previsioni del PSC, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 di cui alla delibera di C.C. n°20 del 07/06/2018, sopra citata;
- che tale ambito era già stato inserito nel precedente POC ma la presenza di una tubazione in ghisa interrata dell'acquedotto principale comunale che attraversa l'intera area sia sul fronte nord che sul fronte ovest, di cui non si aveva traccia nei registri immobiliari, così come della relativa servitù, hanno comportato una nuova ridefinizione dell'intero comparto in funzione di tale tracciato e delle relative fasce di rispetto.
- che la stessa società ha presentato in data 22/06/2021 con prot. 16061, 16062, 16063, 16064 e successive integrazioni in data 08/07/2021 con prot. 17589, una proposta di accordo operativo per l'attuazione del suddetto ambito;

- che l'intervento prevede la realizzazione di un nuovo comparto residenziale;

Valutato che,

- la proposta della società Il Cortile srl riguarda la realizzazione di un complesso residenziale a completamento dell'urbanizzato esistente relativo all'abitato limitrofo già insediato. L'area è localizzata a nord est del capoluogo, Loc. S. Giorgio in fregio a Via Bonazza ed interessa i mappali n.174, 180, 181, 549 del Fg. 10 per una superficie complessiva pari a 12.520 mq;
- tale proposta, prevede la realizzazione di n°8 lotti privati, prospicienti la nuova strada di lottizzazione interna al comparto, all'interno dei quali è prevista la realizzazione di n°14 unità immobiliari residenziali complete di pertinenze e locali di servizio alla residenza;

Precisato che,

- il subambito A costituisce un piccolo intervento di integrazione finalizzato a completare l'urbanizzato esistente parte dell'abitato già insediato della località San Giorgio ai margini del capoluogo;
- la scheda normativa del POC 2010-2015 - scheda dell'Ambito AR2.E – è stata presa come base, per quanto attiene i parametri edilizi per l'inserimento della proposta oggetto della presente, nell'elenco degli interventi cui dare immediata attuazione, quali parti delle previsioni del PSC, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 di cui alla delibera di C.C. n°20 del 07/06/2018;
- la stessa scheda prevede:
  - possibilità edificatoria massima di circa 1.878 mq. di SC. (applicando Ut. 015 mq/mq)
  - che il 20% dell'edilizia residenziale sia soggetta a vendita convenzionata;
  - complessivamente le cessioni minime richieste sono pari a 2.817 mq. ( $V=1.878,00 + P=939,00$ ); le aree pari a 939 mq di urbanizzazioni secondarie non sono da realizzare nell'area.
  - sono previsti anche i seguenti obblighi:
    - 1) Cessione di un lotto urbanizzato di 1.502, 40 mq.
    - 2) Vendita convenzionata: minimo 20% ( $1.878 \text{ mq} - 100 \text{ mq}$ ) = 355,6 mq

Dato atto che i parametri di progetto dell'ambito sono i seguenti:

Superficie Territoriale = 12.520 mq

Superficie Complessiva (SC) = 1.878 mq

Usi = residenza

Parcheggi Pubblici = n°38 p.a. x 25 mq = 950 mq > 939 mq

Verde Pubblico = 2.062 mq Verde Pubblico Standard = 524 mq < 1.878 mq

Verde Pubblico complessivo = 2.586 mq

Cessione aree standard (V+P) = mq 524 + 950 = 1.474 mq < 2.817 mq

Aree di U2 esterne al comparto = realizzazione diretta di opere di urbanizzazione del piazzale antistante l'impianto sportivo "Nelson Ferrarini" adiacente via Sacco e Vanzetti da attuare su un'area di superficie 1.090 mq circa.

Edilizia abitativa sociale = 390 mq > 355,6 mq

Superficie Permeabile = 6.792,00 mq > 6.260 mq

Altezza massima = 9,50 m

Distanza dalla ferrovia = 30,00 ml

Distanza dall'acquedotto = 5,00 ml

Distanza dai confini di proprietà = 5,00 ml

Distanza dalla strada = 5,00 ml, è ammessa la costruzione delle autorimesse pertinenziali sul confine del lotto in deroga alla distanza dalla strada.

Distanza minima dagli altri edifici = 10,00 ml

Opere di urbanizzazione primaria = come previsto dall'accordo operativo

DATO ATTO altresì che:

- si ritiene, vista la presenza della tubazione dell'acquedotto principale comunale che attraversa l'intera area sia sul fronte nord che sul fronte ovest che la perdita di superficie fondiaria, non tanto in termini quantitativi ma qualitativi di possibilità di realizzazione degli immobili, possa essere compensata dalla mancata cessione del lotto urbanizzato al Comune;
- tale perdita di superficie fondiaria, utilizzando i parametri economici del POC scaduto, avrebbe un rilevanza superiore al valore del lotto da cedere al Comune;
- si ritiene che, visto il contesto e la dimensione del comparto, il verde da monetizzare debba essere pari a mq. 1.343,00;
- si ritiene di accettare a fronte dell'obbligo della cessione fuori comparti di 939 mq di urbanizzazioni secondarie, di accettare la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione del piazzale antistante l'impianto sportivo "Nelson Ferrarini" adiacente via Sacco e Vanzetti da attuare su un'area di superficie 1.090 mq circa, per un valore economico, pari ad € 50.910,00;
- non trova applicazione il contributo straordinario, di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e smi, ai sensi dell'articolo 32, della LR 24/2017 e smi;
- l'intervento sarà attuato attraverso un piano urbanistico attuativo;

Rilevato che ai sensi dell'art. 38 comma 4 della LR 24/2017, sono state attivate le procedure per l'acquisizione dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che propongono la stipula dell'accordo operativo. L'accordo operativo dovrà riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione dell'accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;

Dato atto che la proposta di accordo è composta dalla seguente documentazione, conservata presso il servizio SUE del Comune di Guastalla:

a) Progetto Urbano:

- a. Relazione del progetto urbano
- b. Relazione tecnica illustrativa del progetto
- c. Relazione fotografica dello stato di fatto
- d. Documentazione catastale
- e. Documentazione dello strumento urbanistico
- f. Norme Tecniche di Attuazione
- g. Relazione di invarianza idraulica e verifica condotti fognari
- h. Richiesta parere di compatibilità idraulica al Consorzio di Bonifica
- i. Relazione dei contributi di sostenibilità proposti
- j. Relazione geologica-tecnica
- k. Relazione archeologica
- l. Valutazione previsionale clima acustico
- m. Progetto impianto di illuminazione pubblica
- n. Progetti degli enti gestori dei servizi ed enti coinvolti
- o. Elaborati grafici:
  - i. TAV. n°1 Rilievo piano altimetrico relativo allo stato attuale dell'area di intervento;
  - ii. TAV. n°1A Sezioni piano altimetriche relative allo stato attuale dell'area di intervento;
  - iii. TAV. n°2 Planimetria con suddivisione delle aree ed opere di progetto;
  - iv. TAV. n°3 Planimetria con indicate le aree di cessione all'Amm. Comunale;
  - v. TAV. n°4 Planimetria con progetto piano volumetrico, indici e tipologie edilizie;
  - vi. TAV. n°4A Sezioni piano altimetriche relative allo stato di progetto;
  - vii. TAV. n°5 Planimetria con schema fognature e particolari costruttivi;
  - viii. TAV. n°6 Planimetria con rete acquedotto e particolari costruttivi;

- ix. TAV. n°7 Planimetria con rete energia elettrica e particolari costruttivi;
- x. TAV. n°8 Planimetria con rete telefonica e particolari costruttivi;
- xi. TAV. n°9 Planimetria con rete illuminazione pubblica e particolari costruttivi;
- xii. TAV. n°10 Planimetria con accessi, segnaletica stradale e particolari costruttivi;
- xiii. TAV. n°11 Planimetria L.13/89 e smi e particolari costruttivi;
- xiv. TAV. n°12 Planimetria del verde pubblico e RSU e particolari costruttivi;
- xv. TAV. n°13 Planimetria delle recinzioni;
- xvi. TAV. n°14 Sezioni stradali e particolari costruttivi;
- b) Schema di Convenzione Urbanistica e di Accordo Operativo
- c) Relazione economica finanziaria completa di computo metrico estimativo asseverato
- d) Documento di VALSAT – Rapporto Ambientale Preliminare
  - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio completa di documento di identità
  - Dichiarazione sostitutiva di CCIA
  - Dichiarazione sostitutiva di certificazione familiari conviventi
  - Procura Speciale per la sottoscrizione digitale degli atti e per l'invio telematico
  - Dichiarazione sostitutiva di certificazione familiari conviventi maggiorenni;

Confermato che, la proposta progettuale contenuta nel presente Accordo operativo risulta conforme agli obiettivi strategici e all'interesse pubblico del Comune di Guastalla, così come determinati con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 07/06/2018;

Precisato che:

- il Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 241/1990 è individuato nella persona, dell'Arch. Silvia Cavallari Responsabile del Settore Programmazione e Territorio, come da poteri conferitigli dal Dirigente dell'Area di Staff in data 02/05/2019 nomina prot. n. 009959;
- l'istruttoria del presente procedimento è stata curata dall'Arch. Silvia Cavallari;
- la proposta di Accordo Operativo è stata presentata dalla società Il Cortile srl con sede in Via Davoli 7 42016 Guastalla (RE) (C.F. 01894760352).

DATO atto di avere verificato, ai sensi del vigente PTPCT, che lo scrivente Organo collegiale, il responsabile che ha espresso il parere e l'istruttore della proposta sono in assenza di conflitto di interessi, di cui all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

DATO ATTO CHE ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili di Servizio/Area competenti;

Visto,

- la L.R. 20 del 24.03.2000 'Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio s.m.i.;
- L.R. 24 del 21.12.2017 'Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio;
- gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- lo Statuto comunale;
- il D.Lgs 267/00 s.m.i.;

Con voti favorevoli unanimi legalmente espressi

## D E L I B E R A

1. di ritenere la proposta di Accordo Operativo presentata dalla società Il Cortile srl con sede

in Via Davoli 7 42016 Guastalla (RE) (C.F. 01894760352), in data 22/06/2021 con prot. 16061, 16062, 16063, 16064 e successive integrazioni in data 08/07/2021 con prot. 17589, per l'attuazione dell'Ambito AR2.E subambito A a destinazione residenziale, accoglibile in quanto conforme al Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, nonché condivisibile nei suoi contenuti con le osservazioni e condizioni espresse in premessa;

2. che la stessa si compone degli elaborati indicati in premessa, conservati agli atti del Comune;

3. di incaricare il Responsabile del Settore Territorio e Programmazione di avviare le procedure di approvazione dell'accordo secondo quanto previsto all'art. 38 della L.R. 24/2017, provvedendo alla pubblicazione sul BURERT e sul sito istituzionale del Comune del relativo avviso, nonché di acquisire i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e dei soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali entro i termini previsti dal punto 8 dell'art. 38 L.R. 24/2017, nonché del Comitato urbanistico competente;

4. di disporre quindi la pubblicazione, ai sensi del articolo 39 del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33, della presente deliberazione alla sezione "Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio";

5. di dichiarare, ai sensi del vigente PTPCT, di avere verificato che lo scrivente Organo collegiale, il Responsabile che ha espresso il parere e l'istruttore della proposta sono in assenza di conflitto di interessi, di cui all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

6. di dichiarare, previa votazione unanime espressa in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO  
VERONA CAMILLA

IL VICE SEGRETARIO  
SCARAVELLI MARCO