



Numero	Data
47	18/09/2009

Copia

## Verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale

Oggetto:

VARIANTE N° 1 AL PUA D4-ITALCANTIERI DI INIZIATIVA PRIVATA-  
CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

L'anno duemilanove addi diciotto del mese di Settembre alle ore 20.30 presso la sala consiliare del Palazzo Civico di Montechiarugolo, convocato con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di 1° convocazione, il Consiglio Comunale

All'appello risultano :

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Presente</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Presente</i>
BURIOLA LUIGI	SI	BONATI ANDREA	SI
BUSSOLATI ALESSANDRA	SI	CALZOLARI IVAN	SI
CARAMASCHI PAOLO	SI	CHIERICI ELENA	SI
CONTI ELENA	SI	DOMASCHI ROBERTO	SI
FONTANESI VALERIO	SI	GAMBETTI RENZO	SI
MINARI VIRGINIO	SI	MORA EDOARDO	SI
OLIVIERI MAURIZIO	SI	PESCATORI ANNA	SI
PIZZAFERRI ANDREA	SI	SCALVENZI ANGELO	SI
VOLTA ANDREA	SI		

TOTALE PRESENTI

17

TOTALE ASSENTI

0

Assiste il Segretario Comunale PELOSI ANNA MARIA

il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. BURIOLA LUIGI nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Vengono designati scrutatori i signori: FONTANESI VALERIO VOLTA ANDREA PIZZAFERRI ANDREA



Numero	Data
47	18/09/2009

Copia

### Verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale

Oggetto:  
VARIANTE N° 1 AL PUA D4-ITALCANTIERI DI INIZIATIVA PRIVATA-  
CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

L'anno duemilanove addì diciotto del mese di Settembre alle ore 20.30 presso la sala consiliare del Palazzo Civico di Montechiarugolo, convocato con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di 1° convocazione, il Consiglio Comunale

All'appello risultano :

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
BURIOLA LUIGI	SI	BONATI ANDREA	SI
BUSSOLATI ALESSANDRA	SI	CALZOLARI IVAN	SI
CARAMASCHI PAOLO	SI	CHIERICI ELENA	SI
CONTI ELENA	SI	DOMASCHI ROBERTO	SI
FONTANESI VALERIO	SI	GAMBETTI RENZO	SI
MINARI VIRGINIO	SI	MORA EDOARDO	SI
OLIVIERI MAURIZIO	SI	PESCATORI ANNA	SI
PIZZAFERRI ANDREA	SI	SCALVENZI ANGELO	SI
VOLTA ANDREA	SI		

TOTALE PRESENTI

17

TOTALE ASSENTI

0

Assiste il Segretario Comunale PELOSI ANNA MARIA  
il quale provvede alla redazione del presente verbale.  
Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. BURIOLA LUIGI nella sua qualità di Sindaco  
assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.  
Vengono designati scrutatori i signori: FONTANESI VALERIO VOLTA ANDREA PIZZAFERRI  
ANDREA



**COMUNE DI MONTECHIARUGOLO**  
PROVINCIA DI PARMA

OGGETTO: VARIANTE N° 1 AL PUA D4-ITALCANTIERI DI INIZIATIVA PRIVATA-  
CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

Svolge la relazione il vicesindaco e assessore delegato **Angelo SCALVENZI**

**Alle ore 21.05 arriva il Consigliere Bussolati Alessandra.**

**Consiglieri presenti 15, assenti 2.**

E' oggetto della presente deliberazione la variante n°1 al PUA denominato "D4-Italcantieri" di iniziativa privata in Monticelli Terme. Si evidenzia che la variante al PUA è funzionale al recepimento di quanto disposto nella variante n° 7 al RUE approvata. La variante in argomento ha consentito di sbloccare l'iter di attuazione del PUA denominato D4-Italcantieri in Monticelli Terme, interessato dalla viabilità di dorsale nord della frazione.

**PREMESSO**

- La procedura di attuazione del PUA di iniziativa privata denominato D4 in Monticelli Terme ha subito un rallentamento a causa di alcuni disaccordi fra i soggetti attuatori privati, sopravvenuti dopo l'approvazione del piano alla fine del 2007. Di conseguenza i soggetti attuatori non hanno mai stipulato la convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- Con il contributo dell'Amministrazione i disaccordi tra i privati sono venuti meno: l'Ente a ritenuto di procedere con una Variante al RUE per l'art. 93 - zona urbanistica D4, appena approvata, al fine di aumentare la possibilità di monetizzare le aree di verde pubblico previste nel piano attuativo da parte dei privati proprietari.
- In conformità alla suddetta variante al RUE è stato predisposto il presente progetto di variante al PUA nel quale è recepito e applicato il nuovo indice per la determinazione della quota di aree per gli standard da realizzare effettivamente nel piano (il nuovo indice è pari allo 0,65 mq/mq di SU in luogo dello 0,75 mq/mq di SU previgente). In conseguenza di ciò si è determinato l'aumento della superficie di standard di verde pubblico monetizzabile.

**CONSIDERATO CHE**



- L'attuazione del comparto in oggetto ha un forte rilievo di pubblico interesse in quanto i soggetti attuatori privati hanno in carico, pro quota, una parte delle spese per la realizzazione della dorsale viabilistica prevista a nord di Monticelli Terme, strada di interesse anche provinciale.
- Con deliberazione di Giunta comunale n° 22 del 23/02/2009 l'Amministrazione ha impartito gli indirizzi all'ufficio tecnico per l'attivazione delle procedure di variante al RUE e ai privati per la predisposizione della variante al PUA D4 in conformità al RUE.
- Il nuovo assetto del PUA come adottato, oltre a ricomporre i rapporti fra i diversi soggetti attuatori privati, garantisce all'Amministrazione ulteriori finanziamenti per l'attivazione delle procedure per la progettazione e la realizzazione dell'opera pubblica, costituita dall'infrastruttura viabilistica di dorsale.
- Con l'attuazione del piano, inoltre, l'Ente implementa il proprio patrimonio immobiliare con una quota di superficie utile edificabile pari a 1.205,45 mq, che deriva dalla quota di superficie territoriale di proprietà pubblica presente nel piano.
- A seguito dell'adozione della variante al RUE per la zona D4, i soggetti attuatori hanno presentato il progetto di variante al PUA D4-Italcantieri, come disposto nella deliberazione di Giunta Comunale n° 22 del 23/02/2009.

#### VALUTATO CHE

- In applicazione del nuovo indice, il progetto di piano promuove un nuovo parziale ridisegno della zona a verde pubblico posta a sud del comparto e dei lotti privati limitrofi.
- Sono state modificate le aree di standard del verde pubblico in virtù del nuovo indice minimo che ha ridotto la quota minima da 16.500 mq a 14.300 mq;
- La riduzione non incide sul parametro complessivo sempre vigente,  $S2= 1,5 \text{ mq/mq}$  di  $SU= 33.000 \text{ mq}$ , relativo agli standard da cedere. Ne consegue che l'Ente non rinuncia a quote di standard ma autorizza una quota superiore di monetizzazioni.
- Nel progetto è prevista l'attuazione del piano in stralci funzionali.

#### PRESO ATTO CHE

- Gli elaborati di progetto di variante al PUA depositati in data 07/03/2009 con prot. 2961 sono:
  - tav. R – Relazione tecnica e previsione di spesa
  - Schema di Convenzione

Tav. N - Norme Tecniche di Attuazione

Tav. B1 – delimitazione dei comparti del PUA D4 approvato - delimitazione dei comparti del PUA D4 in variante – zonizzazione del PUA D4 approvato - zonizzazione del PUA D4 in variante

Tav. B2 – individuazione e dimensionamento delle aree di cessione del PUA D4 approvato - individuazione e dimensionamento delle aree di cessione del PUA D4 in variante

Tav. B3 – lottizzazione di variante al PUA D4 – allineamenti e distanze

Tav. B4 – planovolumetrico

Tav. B5 – schema delle opere di urbanizzazione: rete elettrica e rete telefonica, rete pubblica illuminazione, rete gas metano e rete idrica, rete acque bianche e nere

#### CONSIDERATO

- In data 14/05/2009 con prot. 6263, l'Ufficio tecnico ha inoltrato **osservazione** al piano che riguarda lo schema di convenzione urbanistica, rilevando la necessità di integrare il testo vigente in conformità a quanto disposto dal Terzo Decreto Correttivo (D.Lgs 152/2008) del D.Lgs 163 del 12 aprile 2006 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati.
- L'osservazione ha la seguente formulazione:

*Il progetto urbanistico di variante al PUA di iniziativa privata in oggetto, pubblicato e depositato dal giorno 18 marzo 2009 fino al giorno 16 maggio 2009, ha tra gli allegati lo schema di convenzione urbanistica attuativa per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione generale interne al comparto.*

*Con l'entrata in vigore del Terzo decreto correttivo al D.Lgs 163 del 12 aprile 2006 "Codice dei Contratti Pubblici" i privati soggetti attuatori dei piani urbanistici non possono più realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria incluse nei piani.*

*Lo schema di convenzione deve quindi adeguarsi a quanto disposto dal decreto in oggetto, per cui si propone:*

1. di inserire nello schema di convenzione depositato, al primo comma dei punti A. e B. dell'art. 4 e al secondo comma dell'art. 5, la seguente integrazione:

***“ Le opere di urbanizzazione di seguito indicate saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio. Il titolare del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà provvedere all'affidamento dei lavori secondo quanto stabilito all'art. 122, comma 8 del Decreto Legislativo 163/2006 e s.m.i. e precisamente utilizzando le procedure previste all'art. 57, comma 6 del medesimo decreto.”***

2. In virtù delle stesse disposizioni normative in oggetto, si propone di eliminare quanto previsto all'art. 7 della convenzione, corrispondente all'intero comma 2, che prevede l'affidamento diretto dell'opera pubblica di dorsale viaria al soggetto attuatore e permuta della quota edificabile di proprietà pubblica con lo stesso soggetto.

#### VALUTATA

L'argomentazioni dell'ufficio, in merito all'osservazione presentata, che prende atto della necessità di adeguare il testo di convenzione alla nuova normativa nazionale, Terzo Decreto Correttivo al D.Lgs 163/2006 (Codice dei Contratti Pubblici). La norma ha infatti introdotto importanti modifiche alle procedure per all'affidamento delle opere di urbanizzazione dei piani da parte dei privati soggetti attuatori, a scemuto degli oneri di urbanizzazione. L'adeguamento dei contenuti della convenzione costituisce un atto dovuto nel rispetto delle disposizioni nazionali sopravvenute.

CONCLUSIONE: osservazione accoglibile

#### PRESO ATTO INOLTRE CHE

- la procedura di deposito e di istruttoria si è svolta con le modalità e i risultati di seguito riportati. Gli atti sono depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale:
  - Deposito/pubblicazione e periodo osservatorio del PUA all'Albo Pretorio Comunale: dal 19 marzo 2009 al 17 maggio 2009.
  - Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio: parere favorevole in data 14 maggio 2009;
  - Commissione Urbanistica: presa visione in data 26 febbraio 2009 e in data 27 agosto 2009.
  - Istruttoria finale dell'ufficio in data 28/08/2009
- Acquisizione dei Pareri degli Enti esterni competenti:*
- AUSL: favorevole in data 15.05.2009 prot. 6360
  - ARPA: favorevole in data 29/08/2009 prot. 11506
  - PROVINCIA: determina del dirigente n° 3395 del 14/09/2009 di prot. 12348 del 15/09/2009.

#### VALUTATA

- L'opportunità che la variante in argomento riveste, costituendo la stessa condizione essenziale sia per gli accordi tra i privati interessati sia per la realizzazione dell'infrastruttura viabilistica di Monticelli Terme di interesse comunale e provinciale;

#### RITENUTO



- Necessario, in virtù di quanto sopra detto, di disporre l'immediata esecutività del presente atto.

Visti gli allegati pareri prescritti dall' art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Premesso, considerato e valutato quanto sopra si propone al Consiglio Comunale quanto segue:

- **Di accogliere** l'osservazione dell'ufficio tecnico presentata nei termini per le motivazioni sopra espresse;
- **Di approvare** a norma dell'art. 35 della L.R. 20/2000, la variante n° 1 al PUA denominato D4-Italcantieri in Monticelli Terme i cui elaborati sono stati inoltrati in data 07/03/2009 con prot. 2961 che, anche se non formalmente allegati alla presente delibera ne costituiscono parte integrante, ancorchè depositati agli atti:

*tav. R – Relazione tecnica e previsione di spesa*

*- Schema di Convenzione*

*Tav. N - Norme Tecniche di Attuazione*

*Tav. B1 – delimitazione dei comparti del PUA D4 approvato - delimitazione dei comparti del PUA D4 in variante – zonizzazione del PUA D4 approvato - zonizzazione del PUA D4 in variante*

*Tav. B2 – individuazione e dimensionamento delle aree di cessione del PUA D4 approvato - individuazione e dimensionamento delle aree di cessione del PUA D4 in variante*

*Tav. B3 – lottizzazione di variante al PUA D4 – allineamenti e distanze*

*Tav. B4 – planivolumetrico*

*Tav. B5 – schema delle opere di urbanizzazione: rete elettrica e rete telefonica, rete pubblica illuminazione, rete gas metano e rete idrica, rete acque bianche e nere.*

- **Di disporre** affinché la convenzione urbanistica attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia integrata secondo quanto disposto nell'osservazione dell'ufficio e venga stipulata entro e non oltre 2 (due) mesi dalla data della presente deliberazione.
- **Di disporre** affinché gli uffici coinvolti prendano atto della proprietà pubblica interessata e delle eventuali procedure da attuare conseguentemente.
- **Di dare mandato** al servizio urbanistica di procedere alla pubblicazione degli atti ai sensi dell'art. 35, comma 4bis e 4 ter e di provvedere alla comunicazione ai privati dell'avvenuta approvazione.



- **Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

**Il Vicesindaco Scalvenzi** mette in evidenza che è stata presentata una osservazione d'ufficio relativa alla modifica della convenzione nella parte in cui è prevista la titolarità della realizzazione delle opere di urbanizzazione. A seguito dell'ultimo decreto correttivo del D.lgs. 163/2006, i privati non possono più realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, ma dovranno seguire le norme del codice appalti. La variante al Pua in discussione è atto conseguente alla precedente variante al RUE. Viene fatto rilevare che, nel frattempo, è mutato il quadro delle proprietà in quanto un privato ha acquistato le quote di altri privati.

**Alle ore 21.15 arriva l'Assessore Chierici Elena. Consiglieri presenti 16, e assenti 1.**

**Il Vicesindaco Scalvenzi** fa rilevare l'importanza dell'atto per la realizzazione della dorsale viabilistica.

**Il Consigliere Minari** chiede chi realizzerà le opere di urbanizzazione.

Risponde **il Vice Sindaco Scalvenzi** informando che le realizzerà il privato, secondo le modalità previste dalle recenti norme e il Comune parteciperà pro-quota.

**Il Consigliere Minari** esprime preoccupazione che possa ripetersi una situazione analoga a quella di via Green.

**Il Vicesindaco Scalvenzi** spiega che i privati non hanno realizzato a regola d'arte le opere di urbanizzazione e per questo motivo l'Amministrazione non le ha collaudate. Intanto l'Amministrazione si sta muovendo per tutelare i diritti dei cittadini attraverso l'applicazione degli strumenti giuridici previsti dalla convenzione urbanistica.

**Arriva il Consigliere Caramaschi. Consiglieri presenti n. 17.**

Interviene **il Sindaco Buriola** il quale rileva che se in taluni casi ci sono stati ritardi, in futuro si farà di tutto per essere più puntuali.

**Il Consigliere Caramaschi** mette in evidenza che l'attuazione del comparto in discussione è molto importante perché da questo derivano i dati economici per la realizzazione della tangenziale. Fa, però alcune domande ed, in particolare:

- quali garanzie ha messo in campo il Comune affinché i ritardi che il Comune ha patito in passato non si verifichino più ed il piano prenda il via;
- l'osservazione dell'ufficio tecnico rispetta un requisito formale, ma l'Amministrazione come parteciperà economicamente;
- sono stati ridotti gli standards urbanistici, seppur se monetizzati, ma considerato che la zona ha una densità abitativa molto sostenuta, ridurre gli standards potrebbe essere problematico. Come l'Amministrazione ha preso in considerazione questo problema.

**Il Vicesindaco Scalvenzi** fa rilevare che le garanzie sono quelle previste dai piani urbanistici. Inoltre la richiesta di variante al PUA è stata sottoscritta proprio da quei soggetti che si erano rifiutati di sottoscrivere la convenzione.

La dorsale sarà un'opera pubblica ed in convenzione si specificherà come scomputare la quota del Comune.

La riduzione dello standard è stato l'elemento determinante per la composizione della questione; c'è comunque da dire che per quanto riguarda i parcheggi non c'è un sottodimensionamento. In futuro sarà possibile spalmare la superficie utile in maniera diversa.

**Il Consigliere Caramaschi** chiede maggiori spiegazioni su come impatterà l'impegno economico del Comune sul bilancio a seguito della riforma normativa e cioè che le opere di urbanizzazione dovranno essere fatte da terzi rispetto al privato.

**L'Architetto Belletti** spiega che in realtà è mutata solo al norma relativa alla procedura di realizzazione delle opere di urbanizzazione che vengono realizzate dal privato, attraverso una procedura ad evidenza pubblica, a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

**Il Consigliere Minari** auspica che i tempi siano contenuti.

Replica **il Sindaco Buriola** che i soggetti attuatori sono pronti a partire. È chiaro che tutto è legato anche al mercato immobiliare.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione

Udito quanto emerso nel corso della discussione

Visti i pareri espressi ai sensi del D.Lgs. 267/2000

Con voto unanime espresso in forma palese

## DELIBERA

- **Di accogliere** l'osservazione dell'ufficio tecnico presentata nei termini per le motivazioni sopra espresse;
- **Di approvare** a norma dell'art. 35 della L.R. 20/2000, la variante n° 1 al PUA denominato D4-Italcantieri in Monticelli Terme i cui elaborati sono stati inoltrati in data 07/03/2009 con prot. 2961 che, anche se non formalmente allegati alla presente delibera ne costituiscono parte integrante, ancorchè depositati agli atti:

*tav. R – Relazione tecnica e previsione di spesa*

- *Schema di Convenzione*

*Tav. N - Norme Tecniche di Attuazione*

*Tav. B1 – delimitazione dei comparti del PUA D4 approvato - delimitazione dei comparti del PUA D4 in variante – zonizzazione del PUA D4 approvato - zonizzazione del PUA D4 in variante*

*Tav. B2 – individuazione e dimensionamento delle aree di cessione del PUA D4 approvato -*

individuazione e dimensionamento delle aree di cessione del PUA D4 in variante

Tav. B3 - lottizzazione di variante al PUA D4 - allineamenti e distanze

Tav. B4 - planivolumetrico

Tav. B5 - schema delle opere di urbanizzazione: rete elettrica e rete telefonica, rete pubblica illuminazione, rete gas meteano e rete idrica, rete acque bianche e nere.

- **Di disporre** affinché la convenzione urbanistica attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia integrata secondo quanto disposto nell'osservazione dell'ufficio e venga stipulata entro e non oltre 2 (due) mesi dalla data della presente deliberazione.
- **Di disporre** affinché gli uffici coinvolti prendano atto della proprietà pubblica interessata e delle eventuali procedure da attuare conseguentemente.
- **Di dare mandato** al servizio urbanistica di procedere alla pubblicazione degli atti ai sensi dell'art. 35, comma 4bis e 4 ter e di provvedere alla comunicazione ai privati dell'avvenuta approvazione.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l'esigenza di dare immediata esecuzione al provvedimento testé approvato  
Con voto unanime espresso in forma palese

#### DELIBERA

**Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

#### PARERI DEI RESPONSABILI

Vista la proposta di deliberazione ad oggetto : VARIANTE N° 1 AL PUA D4-ITALCANTIERI DI INIZIATIVA PRIVATA- CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

si esprime, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica, essendo conforme alle norme e alle regole tecniche che sovrintendono la specifica materia.

Addi, \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DI AREA

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO

Vista la predetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 :

parere favorevole anche in ordine alla copertura finanziaria

imputazione.....

parere sfavorevole poiché.....

l'atto non ha rilevanza contabile

Addi, 15/09/09

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO RAGIONERIA

L'ISTRUTTORE PROPONENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE