



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

**N. ATTO 166 ANNO 2020**

**SEDUTA DEL 21/11/2020 ORE 11:30**

**OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO PER L'ATTUAZIONE  
DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE C5 4/5/6 IN MONTICELLI  
TERME - ESITO DELL'ATTIVITA' ISTRUTTORIA**

ASSESSORI	PRESENTI	ASSENTI
FRIGGERI DANIELE	X	
MANTELLI FRANCESCA	X	
OLIVIERI MAURIZIO	X	
SCALVENZI LAURA	X	
SCHIANCHI PAOLO	X	
TONELLI FRANCESCA	X	

L'anno duemilaventi il giorno ventuno del mese di Novembre alle ore 11:30 in videoconferenza, in seguito a convocazione disposta da Il Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale. essendo legale il numero degli intervenuti Il Sindaco Daniele Friggeri assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, assiste Il Vice Segretario Comunale Uluhogian Maria Cristina.

Copia agli Uffici:  
in data  
con allegati:  
e.p.c.:

---

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Ritenuto di approvare la suddetta proposta;

Dato atto che sono stati acquisiti i pareri di cui all'art. 49 comma 1<sup>a</sup> Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, così formulati:

- del II Responsabile di Settore, TORTI MADDALENA / INFOCERT SPA: *“Esprimo parere favorevole vista la regolarità tecnica”*;
- del II Responsabile del Settore, FONTANESI GIANFRANCO / INFOCERT SPA: *“Esprimo parere favorevole vista la regolarità contabile”*;

Con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese;

## **DELIBERA**

1. di approvare la proposta deliberativa in oggetto, riservandosi una rivalutazione degli esiti dell'attività istruttoria degli uffici attraverso la richiesta ai soggetti proponenti di conformarsi alle prescrizioni indicate nei pareri espressi dall'Ufficio di Piano, allegati al presente atto quali parte integrante e sostanziale, entro il termine di 15 giorni dalla data della seduta della presente deliberazione
2. Per le motivazioni espresse, di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione favorevole, resa per alzata di mano ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000.

## IL RESPONSABILE DI SETTORE

### Premesso che:

- il Comune di Montechiarugolo a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 20/2000, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), con delibera di C.C. n. 27 in data 22/04/2004;
- la previsione urbanistica di cui sopra individuava un ampio sistema di piani denominato C5, di espansione residenziale, disciplinati all'art. 59 del RUE, di cui il Piano Integrato di Intervento denominato C5 4/5/6 ne è facente parte;
- Ai fini dell'attuazione delle suddette zone di espansione residenziale, l'Amministrazione comunale, già dall'inizio del decennio scorso, aveva posto le basi per l'attuazione dei comparti definendo un progetto di urbanizzazione generale costituito da nuove dorsali di sottoservizi e una dorsale viabilistica i cui costi sono stati posti a carico di ciascun comparto attuativo, pro quota.
- Con atto n. 83 del 29/06/2006, la Giunta Comunale approvava il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di dorsale (suddivise in due stralci, il primo per le dorsali delle reti dei sottoservizi e di riqualificazione del tratto del Rio Arianna/Arianazzo limitrofo e il secondo per la dorsale viaria di collegamento tra gli otto comparti), funzionali a tutti i comparti C5 dal n° 1 al n° 8 in Monticelli Terme.
- Con delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 28/11/2008, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n° 20/2000 e s.m. e i., l'amministrazione adottava il Progetto unitario di iniziativa pubblica in variante al POC dei PUA in argomento, denominato C5 4/5/6, e lo schema della convenzione urbanistica con la quale si disciplinava l'attuazione dello strumento urbanistico, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle medesime con le relative aree.
- In fase di pubblicazione e deposito del PUA adottato, in data 28/02/2008 con prot. 2564, l'ufficio tecnico comunale presentava una osservazione al piano nella quale si prendeva atto che nel progetto di PUA adottato non erano state completamente garantite le quote minime previste dalla normativa comunale sia per quanto riguarda la superficie fondiaria in cessione al Comune, da parte dei privati attuatori, sia per la Superficie Fondiaria derivante dalla quota di Superficie Territoriale già di proprietà dell'Ente (come prescritto nell'art. 59 del RUE vigente).
- In conseguenza di tale osservazione, ovvero della mancata garanzia dell'interesse pubblico per la mancata individuazione dell'intera Superficie Fondiaria a beneficio dell'Ente, l'Amministrazione promuoveva diversi incontri con tutti i privati interessati al PUA al fine di raggiungere con gli stessi una soluzione transattiva condivisa per la modifica e l'adeguamento del progetto di PUA, ai fini della sua approvazione e quindi dell'attuazione come Piano di iniziativa pubblica.

- la stessa Giunta, con delibera n° 71 in data 13/05/2009, infine prendeva atto del fallimento dei tentativi di transazione intrapresi, rimandando qualunque nuova determinazione alla successiva amministrazione, la quale ha proseguito negli anni i tentativi di conciliazione tra le parti;
- con atto deliberativo di G.C. n. 110/2014 si prendeva nuovamente atto che i tentativi di transazione con i privati interessati all'attuazione dei PUA C5 4/5/6, non avevano trovato soluzione per la conclusione dell'iter di approvazione del progetto di PUA adottato nel 2008 e, considerato che ai sensi dell'art. 34 commi 4 e 7 della L.R. n° 20/2000 e s.m. e i., sono ampiamente decorsi i tempi previsti dalla legge per la conclusione dell'iter di approvazione dello strumento attuativo, si procedeva alla revoca della delibera di C.C. n° 76 del 28/11/2008 di adozione del progetto dei PUA C5 4/5/6, riconfermandone l'incarico per una nuova progettazione urbanistica dei PUA C5 4-5-6;
- successivi nuovi tentativi di riprogettazione condivisa non sono comunque andati a buon fine.

**Preso atto che:**

- il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 19/12/2017 *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”*.
- L'art.4 della suddetta Legge prevede che fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico (P.U.G.), il Comune attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio Comunale, può promuovere la presentazione di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC e può altresì promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti.

**Verificato che** per il Comune di Montechiarugolo, alla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017 dotato di PSC e RUE vigenti e di Piano Operativo Comunale scaduto, non è stato possibile adottare un nuovo POC ma è stato necessario operare nel rispetto delle disposizioni del regime transitorio;

**Considerato che:**

- con delibera di C.C. n.13 in data 19/03/2019 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Montechiarugolo, ai sensi dell'art.46 comma 1 della L.R. 24/2017 e che il periodo transitorio cessa con l'approvazione del nuovo piano;
- dalla data di adozione del PUG sono applicate le norme di salvaguardia ai sensi dell'art.27 della L.R. 24/2017;
- a seguito della adozione è stata attivata la Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), nello svolgimento delle proprie funzioni stabilite all'art.47 della L.R. 24/2017.

**Visto** il verbale della seconda seduta di CUAV in data 14 Luglio 2019 e pervenuto al protocollo dell'ente in data 25/09/2019 prot. n.14126 da cui si evince che *“In merito alla gestione della fase transitoria, con riferimento a quanto previsto dall'art.5 delle NTA del piano, si ritiene che le possibilità indicate superino quanto definito dalla legge regionale e ribadito dalla circolare regionale prot. n. 179478 del 14/03/2018.*

*Il periodo transitorio della legge, che consente l'attuazione del piano previgente per poi passare al regime del PUG, vede il suo termine ultimo nell'approvazione del PUG stesso e pertanto le possibilità indicate dall'art.4 della LR n.24/2017, sia quelle del comma 4 sia quella dal comma 1, che consente al Comune attraverso un atto di indirizzo di promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC o il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti, possono essere agite prima dell'approvazione del PUG coerentemente con i contenuti adottati e con quanto definito nella Strategia di piano”.*

**Evidenziato** che l'art. 4, commi 1 – 2 e 3 della richiamata L.R. 24/2017 concede ai Comuni la possibilità, nel corso del periodo transitorio, di individuare una parte delle previsioni urbanistiche del PSC per cui consentire l'immediata attuazione attraverso accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 stessa o il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 preceduti da una delibera di indirizzo, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, che definisca i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti con cui saranno valutate le proposte avanzate dai privati e sia verificata la loro rispondenza all'interesse pubblico;

**Considerato inoltre che** l'amministrazione comunale, nel svolgere la sua funzione di governo del territorio, ha ritenuto di rilevante importanza garantire quanto previsto all'art.5 delle NTA del piano e pertanto ha ritenuto utile cogliere l'occasione prospettata e consentire ai soggetti attuatori la possibilità di presentare proposte di accordo operativo/permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.4 della L.R.24/2017, per l'attuazione delle previsioni di PSC nel periodo transitorio previsto dalle legge regionale, in conformità con il suddetto verbale di CUAV.

**Dato con atto che** il Consiglio Comunale con atto deliberativo n. 115/2019 *“Delibera di indirizzo ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/2017 in attuazione alle previsioni di PSC ed in conformità al PUG adottato con delibera di C.C. n. 13 in data 13/03/2019”* ha emanato l'atto di indirizzo utile all'individuazione di una parte delle previsioni urbanistiche del PSC per cui consentire l'immediata attuazione attraverso accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 o il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

**Dato inoltre atto che** la delibera di C.C. n.13 in data 19/03/2019, con cui è stato adottato il Piano Urbanistico Generale comprensivo della relazione di controdeduzione alle osservazioni, delle norme tecniche di attuazione, con riferimento all'ART.5 - MISURE DI SALVAGUARDIA E DISPOSIZIONI TRANSITORIE e della cartografia con riferimento alla parte di DISCIPLINA e STRATEGIA, ha assunto il valore e gli effetti di quanto previsto dall'art.4 comma 3 delle L.R. 24/2017 .

**Valutato che:**

- in data 16/07/2020 è stata registrata la documentazione trasmessa ai fini della presentazione di Accordo Operativo, di cui all'oggetto, per l'individuato ambito residenziale C5 4/5/6 in Monticelli Terme, con protocolli 9973 – 9974 - 9975 da parte dei comproprietari dell'area: sig. Fausto Ghiretti, in qualità di legale rappresentante dell'impresa Ghiretti Srl, Sig.ra Bettati Tiziana, Sig.ra Colla Bruna, Sig.re Sandrini Maria Paola e Gavazzoli Beatrice, Sig.ri Uluhogian Sevag e Rizzardi Lucia; conferendone procura speciale ai tecnici progettisti arch. Guasti Vittorio, con studio professionale in Parma, Geom. Riccardi Stefano, con studio professionale in Montechiarugolo e Ing. Alfredo Soncini, con studio professionale in Montechiarugolo;
- nella medesima data, con prot 9988, è pervenuta all'Ente dichiarazione a firma del Sig. Salsi Ennio, in qualità di legale rappresentante della ditta Edil Martelli srl, comproprietario di parte dei terreni dell'ambito C5 4/5/6, nella quale si esplicita l'impossibilità della ditta stessa ad intraprendere iniziative imprenditoriali ivi incluso l'impegno relativo alla A.O. in oggetto;

**Dato atto che:**

- da una analisi della completezza documentale sono state riscontrate necessità di integrazione in relazione sia agli elaborati tecnici sia alla mancata sottoscrizione dell'accordo da parte di tutti i soggetti attuatori, condizione, quest'ultima, necessaria alla procedibilità dell'accordo stesso, con prot. 10261 del 20/07/2020 è stato trasmessa richiesta integrativa in merito alla quale ottemperare entro 20 giorni;
- in data 08/08/2020 – prot. 11499- è pervenuta all'Ente parziale integrazione documentale riferita ad aspetti di natura tecnica;
- con protocollo 11576 dell' 11/08/2020 è stata avanzata dalla ditta Edil Martelli srl richiesta di proroga, differendo la conclusione di una trattativa di vendita dei terreni afferenti il piano alla data del 15/09/2020;
- nella medesima data, con protocollo 11625 e 11626, il Comune trasmetteva agli interessati la riscontrata carenza documentale, condizione che pregiudicava l'istruttoria da parte del preposto Ufficio di Piano (U.P.), concedendo 10 giorni per le dovute integrazioni;
- con prot 12083 del 20/08/2020 si registravano agli atti dell'Ente parziali integrazioni relative agli elaborati tecnici e, con prot 12183 del 22/08/2020, la scrivente ditta Edil Martelli srl chiedeva una proroga per la presentazione del titolo di proprietà fino al 21/09/2020,;
- il 21/09/2020 con protocollo 13728 si registrava una ulteriore richiesta di proroga, fino al 21/10/2020, per trattative in corso volte al perfezionamento degli atti di trasferimento della proprietà Edil Martelli srl alla società Ghiretti srl, o altri interessati;
- il 25/09/2020 si teneva un incontro con i tecnici incaricati al fine di meglio illustrare le problematiche relative al differimento della presentazione della documentazione necessaria

all'istruttoria dell'accordo operativo in oggetto anche in funzione della complessità dello stesso e delle necessarie negoziazioni con i soggetti privati proponenti;

- in data 30/09/2020 con protocollo 14199 si concedeva una ulteriore proroga per la presentazione della documentazione richiesta, ovvero atto notarile registrato e trascritto relativo alla vendita dei terreni di proprietà Edil Martelli srl entro il 12/10/2020;
- il 12/10/2020 con atto registrato al n. 14869 la ditta Edil Martelli srl chiedeva ulteriori 15 giorni per ottemperare a quanto richiestole;
- il 15/10/2020 si teneva la prima seduta dell'U.P. al termine della quale venivano formalizzati i pareri registrati ai protocolli 15293 – 15301 del 19/10/2020 e 15345 del 20/10/2020;
- agli interessati, con prot. 15358 del 20/10/2020, veniva trasmesso preavviso di diniego, ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90 e s.m.i, per mancata sottoscrizione di tutti i soggetti interessati, in conformità ai criteri stabiliti dalla delibera di C.C. n. 115/2019 e per le riserve espresse nei pareri di cui al precedente punto;
- il 29/10/2020, con prot 15962, i soggetti attuatori , in risposta al preavviso di diniego, chiedevano una ulteriore proroga di differimento per la presentazione di tutta la documentazione, fino alla data del 14/11/2020;
- gli stessi integravano parzialmente gli elaborati tecnici con i protocolli registrati ai numeri 15997–30/10/2020; 16065–02/11/2020; 16146–03/11/2020;
- l'Ufficio di Piano, confrontatosi nella sua seconda seduta del 03/11/2020 e sulla base dei sottesi indirizzi di pubblico interesse, concedeva la massima proroga prevista dai termini dell'art. 38 comma 7 L.R. 24/2017, ovvero fino al 12/11/2020, data di scadenza dei 120 giorni previsti dalla legge come massimo limite temporale per la contrattazione degli A.O. (prot. 16323 del 05/11/2020);

**Preso atto che** in data 13/11/2020 venivano protocollate agli atti dell'ente con n. 16893 integrazioni documentali riferite alle avanzate richieste tra le quali proposta di accordo operativo a firma dal sig. Lelli Pietro Giovanni in qualità di nuovo legale rappresentante della ditta Edil Martelli srl e dichiarazione, a firma del dott. notaio Giorgio Chiari, di promessa di vendita/acquisto tra la ditta Edil Martelli srl e l'impresa Ghiretti srl;

**Dato atto che** l'Ufficio di Piano nella sua ultima seduta del 16/11/2020 ha valutato e si è confrontato in merito alla documentazione pervenuta elaborando i pareri di merito allegati alla presente deliberazione, facenti parte integrate e sostanziale della stessa;

**Preso atto che** la proposta di A.O è stata sottoposta alla valutazione di merito dell'Ufficio di Piano del Comune di Montechiarugolo, che ne ha esaminato i contenuti e il perseguimento della stessa dando origine ad un percorso di dialogo con i soggetti interessati, come sopra riassunto. Tuttavia nell'attesa della documentazione integrativa, più volte richiesta e sollecitata dall'U.P., non è stato possibile intraprendere una vera e propria fase di negoziazione, approfondimento e contrattazione ai fini della condivisione dei suoi contenuti.

**Ritenuto che** l'esito di tale percorso, stante la documentazione presentata entro i termini previsti dall'art. 38 – comma 7 – L.R. 24/2017, non ha dato origine alla totale condivisione dei contenuti della proposta di A.O. presentata, sia in riferimento agli aspetti tecnici, sia per quanto concerne gli indirizzi politici espressi durante le fasi di confronto con l'ufficio, inoltre la proposta presenta tali carenze documentali e contenutistiche da non rendere possibile l'adeguata valutazione di conformità in riferimento agli adempimenti richiesti dall'art. 38 stesso.

**Visto** il REG PG/2019/877477 pubblicato dal servizio giuridico del territorio, disciplina dell'edilizia, sicurezza e legalità, a firma del Dott. Giovanni Sant'Angelo, recante l'oggetto “ Disciplina degli accordi operativi ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 24/2017”, nel quale, tra le diverse precisazioni e chiarimenti, viene fatto riferimento alla funzione di indirizzo e controllo della Giunta Comunale, la quale nell'esercizio delle sue funzioni può riservarsi una rivalutazione degli esiti dell'attività istruttoria degli Uffici richiedendone un supplemento istruttorio

**Dato atto che** con deliberazione. n. 53 “*Revoca delibera di C.C. n. 13 del 19/03/2019 e nuova assunzione Proposta Di Piano ai sensi dell'art. 45 comma 2 L.R.24/2017*” del 25/08/2020 il Consiglio Comunale revocava la propria delibera n. 13 del 19 Marzo 2019 avente ad oggetto “Piano Urbanistico Generale assunto con delibera di G.C. n. 165 del 17/12/2018 – controdeduzione alle osservazioni pervenute e adozione Proposta di Piano a norma dell'articolo 46 comma 1 della L.R. 24/2017” ri-assumendo, a norma del combinato disposto degli art. 27 e 45.2 della Legge Regionale 24/2017, la proposta di Piano Urbanistico Generale al fine di recepire gli apporti collaborativi della collettività nei confronti delle modifiche delle integrazione e degli aggiornamenti apportati al PUG adottato, quale esito dell'iter di CUAV previsto dall'art. 46 della L.R. 24/2017;

**Vista** la Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 25/08/2020 di riassunzione della proposta di Piano;

**Rilevato che** le modificazioni, gli aggiornamenti e le integrazioni apportate allo strumento urbanistico generale PUG ri-assunto non hanno prodotto alcun effetto nei confronti della valutata conformità dell'Accordo Operativo presentato, rispetto agli strumenti urbanistici previgenti.



**Attestato che** le tempistiche connesse all' iter di approvazione del PUG sono condizionate dalla conclusione degli Accordi operativi di cui alla deliberazione di C.C. n.115 del 17/12/2019;

**Visto e richiamati:**

- L.R 20 del 24/03/2000
- L.R. 24 del 21/12/2017
- la delibera di C.C. n. 27 del 22/04/2004;
- la delibera di G.C. n. 83 del 29/06/2006;
- Delibera C.C. 76 del 28/11/2008;
- Delibera G.C. 71 del 13/05/2009;
- Delibera G.C. 110/2014;
- la delibera di C.C. n.13 in data 19/03/2019 di adozione del PUG del Comune di Montechiarugolo, ai sensi dell'art.46 comma 1 della L.R. 24/2017;
- il verbale della seconda seduta del CUAV in data 17 luglio 2019 e pervenuto al protocollo dell'ente in data 25/09/2019 prot. n.14126;
- la delibera di Consiglio Comunale n.115 / 2019 *“Delibera di indirizzo ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/2017 in attuazione alle previsioni di PSC ed in conformita' al PUG adottato con delibera di C.C. n.13 in data 19/03/2019;*
- Delibera di C.C. n. 53 del 25/08/2020;

**CONSIDERATO** ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, il presente provvedimento sarà pubblicato e inserito sul sito istituzionale dell'Ente alla sezione “ Amministrazione Trasparente”, sottosezione “Pianificazione e governo del territorio”;

**ATTESTATO** che in merito alla presente proposta non sussistono cause di incompatibilità o situazioni di conflitto di interesse in capo al responsabile di settore firmatario e che è pervenuta dichiarazione in merito all'obbligo di astensione in caso di conflitto di interesse anche potenziale , art. 6 bis L. 241/90, da parte della Responsabile del settore affari Generali Maria Cristina Uluhogian.

**Per tutto quanto sopra preso atto, dato atto, valutato e ritenuto:**

**SOTTOPONE ALLA GIUNTA**

- l'esito istruttorio contrario espresso dal competente Ufficio di Piano , per le motivazioni riportate negli allegati del presente atto, costituenti parte integrante dello stesso, richiamando il parere REG PG/2019/877477, a firma del Dott. Giovanni Sant'Angelo, per il quale, la Giunta Comunale, nell'esercizio delle sue funzioni di indirizzo e controllo, può riservarsi una rivalutazione degli esiti dell'attività istruttoria degli Uffici richiedendone un supplemento istruttorio.

**PROPONE ALLA GIUNTA**

- **Di dare mandato** alla responsabile del Settore Pianificazione Territoriale di procedere con la predisposizione di ogni conseguente adempimento necessario e successivo alla presente deliberazione ai sensi all'art. 38 della L.R. 24/2017;
- **Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del d.lgs 18 agosto 2000, n.267, stante quanto al precedente "Attestato che";
- **Di procedere alla pubblicazione**, ai sensi dell'art. 39 del D-Lgs 33/2013, del presente provvedimento sul sito istituzionale dell'Ente alla sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Pianificazione Territoriale";

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Sindaco  
Daniele Friggeri

Il Vice Segretario Comunale  
Uluhogian Maria Cristina