



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

N. ATTO 22 ANNO 2021

SEDUTA DEL 22/03/2021 ORE 11:56

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

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

L'anno duemilaventuno il giorno ventidue del mese di Marzo alle ore 11:56 in videoconferenza, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale. Essendo legittimo il Sindaco Daniele Friggeri assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato. All Segretario Comunale Dott.ssa Roberta Granelli.

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

LA GIUNTA COMUNALE

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, esecutiva;
- 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, esecutivo, 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, esecutiva, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n° 20/2000, 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 garantita 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, esecutiva, al fine 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 di G.C. n. 110/2014, esecutivo, 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, erano 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, esecutiva, 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 non sono comunque andati a buon fine, ovvero non hanno portato ad una condivisione dei contenuti;

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, esecutiva, 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 ATTO che il Consiglio Comunale con atto n. 115/2019, esecutivo, avente ad oggetto *“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 ATTO inoltre che la delibera di C.C. n .13 in data 19/03/2019, esecutiva, 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);

- 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 inoltre che:

- l'Ufficio di Piano nella sua seduta del 16/11/2020 ha valutato e si è confrontato in merito alla documentazione pervenuta elaborando i pareri con protocolli: n. 17216 del 18/11/2020, n. 17293 del 19/11/2020, 17304 del 19/11/2020 e n. 17363 del 20/11/2020;
- durante il percorso di dialogo con i soggetti interessati, nella continua 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;
- 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;
- 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.

RICHIAMATO il REG PG/2019/877477 pubblicato dal servizio giuridico del territorio, disciplina dell'edilizia, sicurezza e legalità, a firma del Dott. Giovanni Santangelo, 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;

PRESO ATTO che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 166 del 21/11/2020, esecutiva, si sottoponeva alla Giunta, per l'esercizio delle sue funzioni di indirizzo e controllo, l'esito istruttorio negativo rispetto alla proposta di accordo operativo di cui all'oggetto rimettendo alla stessa la possibilità di concedere un supplemento istruttorio, stante quanto precedentemente richiamato;

- la stessa Giunta, con medesimo atto, dava indirizzo in merito alla rivalutazione degli esiti dell'attività istruttoria degli uffici richiedendone un supplemento istruttorio di 15 gg per consentire ai soggetti proponenti di conformarsi alle prescrizioni indicate nei pareri espressi dall'Ufficio di Piano, di cui sopra ovvero entro la data del 06/12/2020;

DATO ATTO che con protocollo n. 17461 del 23/11/2020 i soggetti proponenti l'accordo sono stati informati dell'esito dell'attività istruttoria, nonché degli adempimenti necessari alla conformazione e delle tempistiche concesse dalla Giunta Comunale entro le quali ottemperare;

PRESO ATTO che con protocollo n. 18220 del 09/12/2020 sono pervenute integrazioni in merito;

DATO ATTO che:

- la proposta di accordo operativo, sottoposta alla valutazione di merito dell'Ufficio di Piano del Comune di Montechiarugolo, che ne ha esaminato tutti i contenuti presentati entro il 06/12/2020 non contiene la totalità degli elementi necessari alla espressione di un parere favorevole al deposito della stessa;
- l'Ufficio di Piano ha formulato i seguenti pareri, registrati agli atti dell'Ente con i protocolli: n. 18752 del 17/12/2020, 18829 del 17/12/2020, 18862 del 18/12/2020 e 18866 del 18/12/2020;

PRESO ATTO inoltre che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 187 del 19/12/2020, esecutiva, si sottoponeva nuovamente alla Giunta, per l'esercizio delle sue funzioni di indirizzo e controllo, l'esito istruttorio negativo rispetto alla proposta di accordo operativo di cui all'oggetto rimettendo alla stessa la possibilità di concedere un eventuale e ulteriore supplemento istruttorio;
- la stessa Giunta, con medesimo atto, dava indirizzo in merito alla rivalutazione degli esiti dell'attività istruttoria degli uffici richiedendone un ulteriore supplemento istruttorio di 30 gg, ovvero entro la data del 18/01/2021, per consentire ai soggetti proponenti di conformarsi alle prescrizioni indicate nei suddetti pareri espressi dall'Ufficio di Piano;
- con protocollo n. 19084 del 22/12/2020 i soggetti proponenti l'accordo sono stati informati dell'esito dell'attività istruttoria, nonché degli adempimenti necessari alla conformazione e delle tempistiche concesse dalla Giunta Comunale entro le quali ottemperare;
- con protocolli n. 783-785-787 sono state registrate in data 19/01/2021 le integrazioni in merito;

DATO ATTO che:

- la proposta di accordo operativo, sottoposta alla valutazione di merito dell'Ufficio di Piano del Comune di Montechiarugolo, che ne ha esaminato tutti i contenuti presentati entro il 18/01/2021 non

contiene la totalità degli elementi necessari alla espressione di un parere favorevole al deposito della stessa;

- l'Ufficio di Piano ha formulato i seguenti pareri, parte integrante e sostanziale del presente atto, registrati agli atti dell'Ente con i protocolli: n. 3011 del 25/02/2021, 3346 del 04/03/2021, 3370 del 04/03/2021;

VISTA la comunicazione pervenuta in data 10/03/2021 prot. 3625, dalla quale risulta ancora più evidente l'incapacità di un soggetto proponente a sostenere gli oneri economici dell'Accordo Operativo in oggetto e la sua conseguente affidabilità;

RITENUTO che, ai fini di tutelare l'interesse pubblico, condizioni imprescindibili al deposito della proposta di accordo operativo di cui all'oggetto debbano essere:

- la corretta determinazione della quota delle opere di urbanizzazione spettanti all'Ente, come da parere prott. n 18829 del 17/12/2020 e n.3346 del 04/03/2021;
- l'estinzione del debito tributario o la presentazione di idonee garanzie di copertura dello stesso, a carico della ditta EdilMartelli srl, soggetto proponente l'accordo, come da parere prott. n. 18866 del 18/12/2020 e 3370 del 04/03/2021;
- la solidità patrimoniale di tutti i soggetti proponenti l'Accordo Operativo, con i quali l'amministrazione comunale andrà a sottoscrivere un contratto;

PRESO ATTO del parere del legale incaricato, Avv. Lucia Maggiolo pervenuto in data 13/03/2021 prot. 3825 in merito al proseguimento dell'iter amministrativo relativo all'Accordo Operativo C 5 4/5/6 con riferimento ai pareri espressi dall'Ufficio di Piano ed altri Uffici comunali nonché delle delibere di Giunta Comunale, di cui si riportano di seguito le considerazioni conclusive “ *Ragion per cui, preso atto delle sostanziali carenze documentali e finanziarie nonché della scadenza di tutti i termini concessi ex lege per proseguire e completare l'attività istruttoria, si ritiene che la proposta di accordo operativo sia priva delle condizioni e/o dei requisiti necessari per essere portata a termine e come tale non può aver corso la conclusione del procedimento per la mancanza di elementi imprescindibili. Conseguentemente, in ossequio alle disposizioni vigenti in materia, l'iter procedurale si conclude con delibera di Giunta e successiva determina dirigenziale con le quali, preso atto delle gravi criticità presenti nella documentazione fornita e la non conformità della proposta di accordo alla disciplina vigente, si formalizza l'improcedibilità della medesima proposta nonché la sua conseguente archiviazione*”;

DATO ATTO che:

- con deliberazione. n. 53 in data 25/08/2020, esecutiva, avente ad oggetto “*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*”, il Consiglio Comunale revocava la propria precedente 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 integrazioni e degli aggiornamenti apportati al PUG adottato, quale esito dell’iter di CUAU previsto dall’art. 46 della L.R. 24/2017;

- con deliberazione n. 14 in data 16/02/2021, esecutiva, il Consiglio Comunale ha controdedotto alle osservazioni pervenute e ha adottato la Proposta di Piano a norma dell’articolo 46 comma 1 della L.R. 24/2017;

RILEVATO che le modifiche, gli aggiornamenti e le integrazioni apportate allo strumento urbanistico generale PUG adottato non hanno prodotto alcun effetto nei confronti della valutata conformità dell’Accordo Operativo presentato, rispetto agli strumenti urbanistici previgenti;

CONSIDERATO 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, esecutiva;

VISTI e RICHIAMATI i seguenti provvedimenti:

- L.R. 20 del 24/03/2000 e s.m.;
- L.R. 24 del 21/12/2017 e s.m.;
- la delibera di C.C. n. 27 del 22/04/2004, esecutiva;
- la delibera di G.C. n. 83 del 29/06/2006, esecutiva;
- la delibera C.C. n. 76 del 28/11/2008, esecutiva;
- la delibera G.C. n. 71 del 13/05/2009, esecutiva;
- la delibera G.C. n. 110/2014, esecutiva;
- la delibera di C.C. n. 13 in data 19/03/2019, esecutiva, 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 CUAU 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, esecutiva, avente ad oggetto “*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;*”
- la delibera di C.C. n. 53 del 25/08/2020, esecutiva;
- la delibera di Giunta Comunale n. 166/2020, esecutiva;
- la delibera di Giunta Comunale n.187 in data 19/12/2020, esecutiva;

- la delibera di Consiglio Comunale n.14 in data 16/02/2021, esecutiva;

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";

DATO ATTO che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole reso dalla Responsabile del Settore Pianificazione territoriale, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49.1 del D.Lgs. vo n. 267/00 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3.1 lettera b) del D.L. 174/2012 convertito con L. n. 213/2012;

DATO ATTO che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole reso dalla Responsabile del Settore Finanziario, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49.1 del D.Lgs.vo n. 267/00 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3.1 lettera b) del D.L. 174/2012 convertito con L. n. 213/2012;

CON VOTI unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge,

DELIBERA

1. DI PRENDERE ATTO, per tutto quanto esposto in premessa narrativa, dell'esito istruttorio negativo espresso dal competente Ufficio di Piano che ha formulato i seguenti pareri, parte integrante e sostanziale del presente atto, registrati agli atti dell'Ente con i protocolli: n.3011 del 25/02/2021, n.3346 del 04/03/2021, n.3370 del 04/03/2021;
2. DI PRENDERE ATTO del parere reso dal legale incaricato, Avv. Lucia Maggiolo, che nella sua parte conclusiva recita *“preso atto delle sostanziali carenze documentali e finanziarie nonché della scadenza di tutti i termini concessi ex lege per proseguire e completare l'attività istruttoria, si ritiene che la proposta di accordo operativo sia priva delle condizioni e/o dei requisiti necessari per essere portata a termine e come tale non può aver corso la conclusione del procedimento per la mancanza di elementi imprescindibili. Conseguentemente, in ossequio alle disposizioni vigenti in materia, l'iter procedurale si conclude con delibera di Giunta e successiva determina dirigenziale con le quali, preso atto delle gravi criticità presenti nella documentazione fornita e la non conformità della proposta di accordo alla disciplina vigente, si formalizza l'improcedibilità della medesima proposta nonché la sua conseguente archiviazione”*;
3. DI DISPORRE al fine di tutelare l'interesse pubblico, che la Proposta di accordo operativo, a causa della mancanza di elementi imprescindibili così come risulta dall'esito istruttorio descritto nei due

punti precedenti, sia da considerarsi improcedibile e di conseguenza se ne dispone la sua conseguente archiviazione;

4. 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;
5. DI PROCEDERE alla pubblicazione, ai sensi dell'art. 39 del D-Lgs 33/2013 e s.m , del presente provvedimento, sul sito istituzionale dell'Ente alla sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Pianificazione Territoriale".

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di procedere celermente considerato 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, con separata votazione, con voti unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge,

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge ai sensi dell'art. 134.4 del D.Lgs.vo n. 267/00 e s.m.

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Sindaco
Daniele Friggeri

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Roberta Granelli



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(art 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 267/2000)

Proposta di delibera di Giunta avente per oggetto:

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

Il sottoscritto, responsabile di servizio esprime parere **favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, precisando che sono state osservate le procedure preliminari di legge e dei regolamenti.

Il 17/03/2021

Il Responsabile del
SETTORE PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE
TORTI MADDALENA / INFOCERT SPA



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(art. 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 267/2000)

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA AVENTE PER OGGETTO:

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

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

per quanto attiene la regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000 il Responsabile dei Servizi Finanziari **presa visione**

li, 19/03/2021

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI
PECORARI MARIA CARLOTTA / INFOCERT
SPA



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

**Deliberazione di Giunta Comunale
N. 22**

DEL 22/03/2021

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

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto

visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata nell'Albo On Line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 12/04/2021 al 27/04/2021 col numero 351/2021;
- diverrà esecutiva il 22/04/2021 decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (art. 134, comma 3 TUEL)

li 12/04/2021

**Per il Segretario Generale
L'impiegata delegata**

BERTOZZI GERMANA / INFOCERT SPA



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

Piazza Andrea Rivasi n°3 – 43022 Montechiarugolo
PEC protocollo@postacert.comune.montechiarugolo.pr.it
Tel. 0521687711, FAX 0521686633, P.I. 00232820340 C.F. 92170530346

Montechiarugolo, 03/03/2021

Oggetto: parere economico-finanziario definitivo su proposta di accordo operativo zona residenziale C5/4-5-6.

In merito all'accordo operativo in oggetto,

Visto il parere espresso nel parere economico del 19/10/2020 prot. 15301:

"1. Dalla documentazione pervenuta a venerdì 16/10/2020 non si evince la capacità, da parte dei soggetti attuatori, di sostenere finanziariamente l'intera opera (così come prescritto dall'art. 38, lettera c) della L.R. n 24/2017);

2. Dall'analisi delle situazioni tributarie degli stessi soggetti attuatori emerge, con particolare riferimento alla ditta Edil Martelli Srl, una posizione debitoria, nei confronti del Comune di Montechiarugolo, (per IMU e TASI annualità da 2013 a 2019), particolarmente importante per la quale non è stato prestato un piano di rientro.

3. Per le società coinvolte non sono stati presentati, come richiesto, i Bilanci, in forma sintetica, degli ultimi 5 anni."

Visto il parere del 18/11/2020 prot. 17216:

" In merito a quanto in oggetto, si riferisce che ad oggi i soggetti interessati non hanno fornito modalità e garanzie di copertura dei debiti tributari con l'Ente della Società Edil Martelli Srl. Si informa che i soggetti attuatori stanno individuando un percorso, concordemente al servizio tributario dell'Ente, volto alla definizione dei debiti tributari e ad un piano di rientro assistito da adeguata garanzia.

Si segnala inoltre che i soggetti attuatori privati non hanno fornito documentazione finalizzata all'impegno economico delle fidejussioni da prestare.

Si informa che Edil Martelli, in accordo con gli altri soggetti attuatori, stanno individuando un percorso, volto alla definizione dei debiti tributari e ad un piano di rientro assistito da adeguata garanzia.

Si esprime in ogni caso parere negativo."

Visto il parere del 17/12/2020 prot. gen. n.18866/2020 del 18/12/2020:

"A seguito dell'incontro dell'Ufficio di Piano convocato in data 16/12/2020 sono ad esprimere il seguente parere condizionato al recepimento, da parte dei soggetti proponenti l'accordo, delle

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
Comune di Montechiarugolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0003370/2021 del 04/03/2021
Firmatario: MARIA CARLOTTA PECORARI

alle seguenti prescrizioni:

- 1. I soggetti attuatori privati devono sottoscrivere un impegno a presentare idonea fideiussione a copertura delle opere di urbanizzazione.*
- 2. La quota delle opere di urbanizzazione a carico dell'Ente deve essere calcolata sull'IMPORTO LAVORI con esclusione pertanto delle spese tecniche e relativi oneri contributivi, IVA e Imprevisti.*

Relativamente poi alla posizione della società Edil Martelli Srl si indicano le seguenti ulteriori prescrizioni da realizzarsi antecedentemente la firma dell'accordo:

- 1. La presentazione di piano di rientro, concordato con l'ufficio tributi (e da quest'ultimo sottoscritto) dei debiti tributari relativamente alle imposte IMU-TASI, annualità 2011-2017 e per una somma complessiva di € 253.910,60*
- 2. Presentazione, per la durata della rateizzazione concordata con l'ufficio tributi, di idonea garanzia fideiussoria”.*

Considerato che le prescrizioni in esso contenute sono state, ad oggi, disattese, sono ad esprimere, per quanto di mia competenza, un parere economico-finanziario CONTRARIO in merito alla proposta di accordo operativo zona residenziale C5/4-5-6

La Responsabile del Settore Finanziario
Dott.ssa M. Carlotta Pecorari



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

Piazza Andrea Rivasi n°3 – 43022 Montechiarugolo
PEC protocollo@postacert.comune.montechiarugolo.pr.it
Tel. 0521687711, FAX 0521686633, P.I. 00232820340 C.F. 92170530346

Montechiarugolo, li 04/03/2021

Oggetto: Accordi Operativi ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 – C 5 4/5/6 in Monticelli Terme: Parere di competenza giuridico.

Visto il parere del 18/11/2020 prot. 17293 del 19/11/2020:

*“A seguito di verifica della documentazione presentata, visionata nella seduta dell’Ufficio di Piano in data 16.11.2020, con la presente si rilascia parere favorevole sulla proposta di Accordo con le seguenti indicazioni di modifica (riportate in **grassetto**) alla proposta di Convenzione presentata:*

ART 4.1 lettera c): parcheggi pertinenziali: il dimensionamento sarà valutato in sede di presentazione dei titoli abilitativi, in base agli usi che verranno realizzati.

ART 6: sarà definito prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica in conformità alla delibera di C.C. 72 del 16/09/2019.

ART. 8 DURATA E CRONOPROGRAMMA

Sostituire i primi due punti del comma 2 con i seguenti:

“Viene stabilito il seguente crono programma per l’attuazione degli interventi previsti dall’accordo operativo dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica:

- **Realizzazione delle opere di sostenibilità (art. 4, comma 1, punto B): entro 3 anni**
- **Realizzazione delle infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi, delle altre dotazioni e dei parcheggi pertinenziali (art. 4, comma 1, punto A): entro 3 anni;**
- **Conclusione del processo edificatorio entro 10 anni;**

ART. 9 – GARANZIE PER L’ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI: Dopo il punto B aggiungere:

“Gli importi delle garanzie fideiussorie sono indicative e dovranno essere aggiornate con il computo metrico allegato al PDC delle opere di urbanizzazione;

ART. 12 – VARIANTI: conformare l’articolo a quanto previsto all’art. 19 delle NTA.

In merito alla dichiarazione pervenuta in data 13/11/2020 prot. 16893 a firma del Notaio Giorgio Chiari, si prescrive che l'Impresa Ghiretti srl, promissaria acquirente dei terreni della Ditta Edilmartelli srl, dovrà provvedere alla copertura fideiussoria delle opere di infrastrutturazione- primo stralcio a servizio dei comparti C 5, già realizzate, dorsale viabilistica – secondo stralcio, e delle opere di urbanizzazione interne al comparto, di competenza della società promittente venditrice ditta Edilmartelli srl.

Si prescrive inoltre che l'acquisizione da parte della Ditta Ghiretti srl dei terreni di proprietà della società Edilmartelli srl, dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla Delibera di giunta comunale di autorizzazione al deposito, presupposto fondamentale per garantire il pubblico interesse finalizzato all'Approvazione dell'A.O. da parte del Consiglio Comunale.

Si precisa inoltre che tutti i soggetti attuatori dovranno corrispondere pro-quota gli importi anticipati dal Comune per le spese di progettazione del PUA C5 4/5/6 adottato con Delibera di C.C. n. 76 del 28/11/2008."

Visto il parere del 17/12/2020 prot. 18862 del 18/12/2020:

*"A seguito di verifica della documentazione presentata, visionata nella seduta dell'Ufficio di Piano in data 16.12.2020, con la presente si rilascia parere favorevole sulla proposta di Accordo con le seguenti indicazioni di modifica (riportate in **grassetto**) alla proposta di Convenzione presentata, come da richiesta del 19/11/2020:*

ART 6: sarà definito prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica in conformità alla delibera di C.C. 72 del 16/09/2019.

ART. 8 DURATA E CRONOPROGRAMMA

Sostituire i primi due punti del comma 2 con i seguenti:

"Viene stabilito il seguente crono programma per l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo operativo dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica:

- **Realizzazione delle opere di sostenibilità (art. 4, comma 1, punto B): entro 3 anni**
- **Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi, delle altre dotazioni e dei parcheggi pertinenziali (art. 4, comma 1, punto A): entro 3 anni;**
- **Conclusioni del processo edificatorio entro 10 anni;**

ART. 9 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI: Dopo il punto B aggiungere:

"Gli importi delle garanzie fideiussorie sono indicative e dovranno essere aggiornate con il computo metrico allegato al PDC delle opere di urbanizzazione;

ART. 12 – VARIANTI: conformare l'articolo a quanto previsto all'art. 19 delle NTA.

Si prescrive inoltre che l'acquisizione da parte della Ditta Ghiretti srl dei terreni di proprietà della società Edilmartelli srl, dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla Delibera di giunta comunale di autorizzazione al deposito, presupposto fondamentale per garantire il pubblico interesse finalizzato all'Approvazione dell'A.O. da parte del Consiglio Comunale.

Si precisa inoltre che tutti i soggetti attuatori dovranno corrispondere pro-quota gli importi anticipati dal Comune per le spese di progettazione del PUA C5 4/5/6 adottato con Delibera di C.C. n. 76 del 28/11/2008.”

Viste le integrazioni pervenute in data 18/01/2021 prot. 783/785/787, con la presente si rileva che la Convenzione, sotto il profilo puramente formale, ha recepito le richieste di conformazione di cui ai pareri sopra riportati.

Cordiali saluti.

Dott.ssa Carlotta Pecorari



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

Piazza Andrea Rivasi n°3 – 43022 Montechiarugolo
PEC protocollo@postacert.comune.montechiarugolo.pr.it
Tel. 0521687711, FAX 0521686633, P.I. 00232820340 C.F. 92170530346



SETTORE: LAVORI PUBBLICI PATRIMONIO E AMBIENTE
SERVIZIO: PATRIMONIO AMBIENTE E MANUTENZIONE

Montechiarugolo, li 04.03.2021

Alla c.a. Servizio Urbanistica
- SEDE -

Oggetto: Accordo operativo – comparto C5 4/5/6 – parere di competenza.

Richiamato il parere del 19/10/2020 trasmesso al servizio urbanistica che si riporta di seguito

“Dall’analisi del progetto presentato si riscontrano alcuni elementi progettuali potenzialmente critici per la futura gestione ottimale dell’urbanizzazione, che si riportano per punti qui di seguito:

• **VIABILITÀ:** la viabilità del comparto è troppo articolata e suddivisa in strade pubbliche e strade private che terminano con dei cul de sac. Queste ultime sono “troppo lunghe” e servono troppi lotti per essere considerate private. Si chiede pertanto di rivedere tutta la viabilità prevedendo che tutte le strade (max 3 in direzione est-ovest) siano pubbliche e che consentano la circolarità del traffico senza la presenza di cul de sac. Che la viabilità interna, direzione nord-sud, preveda un solo sbocco su via Ponticelle. La “dorsale” esterna può terminare all’altezza dell’ultimo ingresso alla lottizzazione e collegarsi direttamente all’esistente comparto C5/7 tramite viabilità interna al comparto. La posizione della direttrice nord-sud si chiede di prevederla vicino all’attuale cabina enel. Su via Ponticelle non saranno accettati ed autorizzati passi carrai privati.

• **PARCHEGGI:** si nota che è previsto un parcheggio principale sul lato ovest del comparto vicino all’area verde e pochi altri posti auto lungo le strade. Si richiede che la dotazione di parcheggi pubblici sia più omogenea rispetto all’intero comparto, prevedendone una differente distribuzione in quanto l’attuale ubicazione non garantisce la facilità d’uso da parte dei residenti. Si ritiene quindi che sia opportuna una distribuzione diffusa dei posti auto in prossimità delle abitazioni, prevedendo parcheggi in linea da disporsi su un lato delle varie arterie stradali oltre ad un parcheggio;

- **VERDE PUBBLICO:** il progetto prevede un percorso ciclabile all’interno del parco. Si suggerisce di valutare in alternativa la chiusura del canale demaniale, da via Ponticelle all’area verde, e realizzare così un accesso fruibile da tutta la cittadinanza proveniente da via Ponticelle e collegabile così con il futuro percorso in uscita dal comparto C5 2/3.
- **PERCORSI CICLO-PEDONALI.** Percorso ciclo pedonale su via Ponticelle. Dovrà essere realizzato in continuità con quello esistente fino alla futura rotatoria, mantenendo le stesse dimensioni e le stesse caratteristiche di quello esistente. Anche all’interno del comparto dovrà essere realizzato un percorso ciclopedonale su un lato delle strade e un piccolo percorso pedonale sul lato opposto.
- **OBREGGIAMENTO e AREE VERDI:** è inoltre necessario prevedere le ombreggiature di pista ciclopedonale e parcheggio posizionando a sud le alberature previste. Nel parco non è stato previsto nulla, sarà un parco pubblico attrezzato? Non siamo in grado di stabilirlo.
- **ISOLA ECOLOGICA:** si richiede di prevedere un’ area per il posizionamento di un cassonetto del verde e una campana del vetro.
- **ILLUMINAZIONE PUBBLICA.** Dovrà essere realizzata in conformità con il PRIC e con le indicazioni dettate dall’ufficio tecnico, prendendo illuminazione a Led tele controllabile e tele gestibile dal

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
Comune di Montechiarugolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0003346/2021 del 04/03/2021
Firmatario: LUCIA UCCELLI, LUCIA UCCELLI

sistema ora in dotazione all'ente. I punti luce dovranno essere posizionati su un solo lato stradale e garantire l'illuminamento dell'intera sezione stradale comprensiva di percorsi e parcheggi. Anche per il percorso pedonale su via Ponticelle si dovrà garantire lo stesso risultato.

- *RETI TECNOLOGICHE. Tutte le reti tecnologiche dovranno collegarsi con le dorsali realizzate da IRETI."*

Richiamato il parere del 19/11/2020 trasmesso al servizio urbanistica che si riporta di seguito:

"Dall'analisi delle integrazioni al del progetto presentato si riscontrano alcuni elementi progettuali potenzialmente critici per la futura gestione ottimale dell'urbanizzazione, nello specifico le aree di depressione. Tenuto conto della dimensione dell'area verde e dell'utilizzo della stessa a seguito della realizzazione delle opere di cui al presente progetto, si chiede di eliminare l'intera vasca di depressione inserita in progetto e di prevedere opere di differente natura per garantire l'invarianza idraulica del comparto e nello stesso tempo un area "parco urbano" davvero utilizzabile nel suo complesso. Potranno essere eseguite anche opere interrato su detta area previa valutazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'illuminazione Pubblica dovrà essere realizzata anche all'interno i detta area in conformità con il PRIC e con le indicazioni dettate dall'ufficio tecnico, prevedendo illuminazione a Led tele controllabile e tele gestibile dal sistema ora in dotazione all'ente. Nella fase di rilascio del PdC delle opere di urbanizzazione, si valuterà meglio con i tecnici i dettagli del progetto. Si precisa inoltre che per poter valutare il CME è necessario conoscere la fonte dei prezzi (Camera di commercio di Parma, Elenco prezzi regionale, ...) e disporre di tavole idonee per le permettere le opportune verifiche. Si ritiene quindi che in fase di presentazione del PdC si debba rivedere il CME alla luce dei prezziari di riferimento che verranno utilizzati e delle opere necessarie per garantire l'invarianza idraulica del comparto in sostituzione delle aree di depressione.

Si precisa tuttavia che la tabella riassuntiva delle spese, inserita nella relazione economico finanziaria, l'"importo lavori" riporta un totale di € 2.121.747,02 che non corrisponde alla somma delle singole voci del computo. Si chiede quindi di riverificare i conteggi.

Si chiede inoltre di dettagliare in modo puntuale anche le somme che sono relative alle opere di urbanizzazione del i° stralcio (reti tecnologiche)"

Richiamato il parere del 16/12/2020 trasmesso al servizio urbanistica che si riporta di seguito:

Dall'analisi delle integrazioni al del progetto presentato in data 09/12/2020 al n° 18220 di PG si riscontrano alcuni elementi progettuali potenzialmente critici, soprattutto in merito alla rete fognaria che è stata prevista all'interno dell'area verde in una zona con vincolo archeologico. Questo ramo di fognatura dovrà essere necessariamente previsto su sede stradale e se necessario dovranno essere riviste le quote di posa delle tubazioni.

In merito al computo metrico presentato si precisa che:

Le voci di computo non sono come già richiesto precedentemente, rispettose dell'elenco prezzi regionale o di altro prezzario riconosciuto ma sono voci che prevedono lavorazioni multiple non valutabili;

Le quantità indicate sono complessive e quindi impossibile senza uno specifico dettaglio capire da quali calcoli derivino;

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica si ribadisce che deve avere le stesse caratteristiche di quella già presente sul territorio, queste precisazioni non si evincono nella voce di computo;

Per le opere a verde si precisa che è necessario prevedere un impianto di irrigazione (alimentato da acquedotto o da pozzo) in grado di garantire l'attecchimento delle essenze per i primi tre anni dalla messa a dimora oltre alla garanzia di attecchimento delle essenze stesse;

Si evidenzia che si prevede la fornitura e posa di segnaletica verticale (senza indicare quanti segnali ne tantomeno il tipo e la posizione) ma non si prevede la realizzazione di quella orizzontale. Per poter valutare questa voce è necessaria un'apposita tavola e un computo metrico preciso a misura.

Per quanto riguarda le aree gioco si leggono due voci nel computo senza però descrivere nulla di preciso. Per poter valutare queste voci è necessario capire meglio nel dettaglio cosa il proponente voleva descrivere.

Si evidenzia inoltre che non sono stati considerati gli oneri per la sicurezza che dovranno essere computati a parte.

Tutto ciò si può riassumere nella impossibilità da parte dell'ufficio scrivente di valutare quanto asseverato nel computo metrico estimativo proposto. Si ribadisce quindi la necessità di avere un CME dettagliato e preciso a misura e non a corpo. Quanto presentato impedisce di calcolare la quota parte spettante all'Amministrazione quale soggetto proprietario di aree ricadenti in questo piano in modo corretto.

Ora, alla luce di quanto presentato a gennaio 2021 si prende atto della significativa differenza di importi elencati nei due CME, documenti che sono asseverati dallo stesso tecnico.

E' quindi molto "difficile" fare una valutazione di quanto presentato ora e considerare congruo il CME ultimo piuttosto che l'altro presentato precedentemente, soprattutto tenendo conto che il comune in questo accordo, è soggetto che deve partecipare economicamente alle spese per le opere di urbanizzazione.

Il Responsabile Settore
Lucia Uccelli



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

Piazza Andrea Rivasi n°3 – 43022 Montechiarugolo
PEC protocollo@postacert.comune.montechiarugolo.pr.it
Tel. 0521687711, FAX 0521686633, P.I. 00232820340 C.F. 92170530346



SETTORE: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Prot. n°
Cat. cl. f.

Montechiarugolo, li 25/02/2021

Oggetto: Accordi Operativi ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 in attuazione alle previsioni di PSC ed in conformità al PUG adottato con Del. Di C.C. n. 13 del 19/03/2019 – di cui alla delibera di indirizzi approvata con atto di C.C. n. 115/2019 – Comparto C5 4/5/6 in Monticelli Terme. PARERE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA.

Premesso 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 – 9975/2020,

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;

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, pertanto 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 ad altri soggetti interessati;

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
Comune di Montechiarugolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0003011/2021 del 25/02/2021
Vig. Att. 0003011/2021
Vig. Att. 0003011/2021

- 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 della necessaria negoziazione 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 veniva formalizzato il parere registrato al protocollo e 15345 del 20/10/20 con il quale si formulavano le seguenti riserve alla proposta presentata:
 1. la proposta presentata non è sottoscritta dalla Società Edil Martelli srl. e pertanto non è conforme ai criteri generali stabiliti dalla delibera di C.C. N.115 in data 27/12/2019 che prevede che "la proposta di accordo dovrà essere presentata dalla totalità dei soggetti attuatori inseriti all'interno dell'Ambito e/o del Piano (art.5 comma 8 delle NTA del PUG adottato)".
 2. non è stata verificata la doppia conformità dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dal PUG, in coerenza con la Delibera di indirizzi;
 3. le NTA contengono riferimenti a parametri e definizioni non conformi alla normativa di settore;
 4. I parametri urbanistici non sono stati considerati in conformità alle DTU (SA pari al 60% della SU);
 5. la convenzione urbanistica non è stata redatta in conformità alle normative aggiornate.
- 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 smi, 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 dell'Ufficio di Piano;
- 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;
- i soggetti attuatori integravano parzialmente gli elaborati tecnici con i protocolli registrati ai numeri 15997 del 30/10/2020, 16065 del 02/11/2020 e 16146 e 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;
- Considerato che in data 16/11/2020 l'Ufficio di Piano ha evidenziato le criticità afferenti alle varie componenti: tecnico, finanziario e giuridico;
- Visto il parere del 20/11/2020 prot. 17363 nel quale si esprimeva parere negativo per le seguenti motivazioni:
 1. Si è riscontrata discordanza tra la superficie utile assegnata al Comune riportata alla "Tabella di suddivisione della superficie utile e della superficie fondiaria tra le proprietà dell'intero comparto" e quella indicata alla Tavola grafica 05. Nella tabella contenuta nella Tavola 05, si apprende che al Comune è stata riconosciuta una superficie utile maggiore rispetto a quella dovuta.
 2. Considerato che il Comune nel presente accordo operativo ha una quota di terreno in proprietà e una quota in cessione come previsto all'art.59 del RUE, e dato atto che l'impegno economico che l'ente e i singoli soggetti attuatori devono sostenere in termini di opere di urbanizzazione (sia interne che esterne al comparto), è proporzionale alla capacità edificatoria di competenza, appare evidente

che l'A.C. vedendosi assegnata una quota di S.U. maggiore rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico e condivisa dalla parte politica durante la fase di indirizzo e confronto con l'ufficio, dovrebbe sostenere un impegno economico maggiore e ad oggi non quantificabile rispetto alle aspettative.

3. Preso atto inoltre del parere del Responsabile del Settore Politiche Energetiche Patrimonio e Ambiente in data 19/11/2020 prot. 17304 nel quale è sottolineato che non è stato possibile esaminare il computo metrico estimativo per le motivazioni in esso contenute, appare evidente che ad oggi non stato possibile definire la quota di competenza che l'ente dovrebbe sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto.
 4. Preso atto della nota registrata in data 13/11/2020 prot. 16893 "Capacità da Parte dei soggetti attuatori privati di sostenere finanziariamente l'intera opera ai sensi dell'art.30 lett.c) della L.R. 24/2017" nella quale si evidenzia:
 - a. errato riferimento normativo in quanto il quadro regolativo della presente istanza è l'articolo 38 comma 3 lett.c);
 - b. non è identificata la quota economica di competenza spettante ai singoli soggetti attuatori e all'ente;
 - c. la dichiarazione non risulta firmata dai soggetti privati, e la stessa dovrà riportare la cifra economica sulla quale viene garantita la propria sostenibilità economica e l'impegno a prestare fidejussione a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione.
 5. Inoltre la proposta di accordo operativo presenta carenze, mancate conformazioni e/o imperfezioni relative ai seguenti aspetti:
 - a. Discordanza in quanto non risultano corrispondere le superfici fondiarie di proprietà privata indicate nelle colonne contenute nella "Tabella di suddivisione della superficie utile e della superficie fondiaria tra le proprietà dell'intero comparto";
 - b. Norme Tecniche di attuazione:
 - Art.4 NTA: i valori indicati in alcune colonne della tabella non trovano corrispondenza con gli altri elaborati costituenti l'accordo operativo;
 - Incongruenza tra quanto riportato all'art.4 delle Norme Tecniche di Attuazione e all'elaborato grafico Tav.06 relativamente alla quota di S2 in cessione all'ente;
 - Art.6: non è condivisibile quanto riportato al 1° comma, ovvero il ricorso al PDC e al progetto unitario di intervento per definire le Unità di Intervento. Occorre definire nel presente progetto le superfici utili assegnare ai singoli lotti. Eliminare il riferimento all'eliminazione della dorsale viabilistica con l'approvazione del PUG del Comune;
 - Art.7: per maggior chiarezza si propone di sostituire il riferimento alla proiezione delle superfici utili con la superficie coperta;
 - Art.12: manca cartella colori da sottoporre alla CQAP;
 - Art.18: comma 1: non è affrontato e descritto il tema sulla modalità di attuazione dei singoli stralci e se per gli stessi è previsto un ordine cronologico per l'attuazione.
 - Art.18 - MACROLOTTI: non è condivisibile quanto descritto in quanto il progetto urbano deve essere definito nel presente accordo e non rimandare ad altro strumento amministrativo (determina del responsabile) le modalità di attuazione;
 - Art.19: non è previsto alcun riferimento all'asservimento urbanistico tra lotti; si rimanda alla norma generale del sistema C5 che prevede asservimento urbanistico tra lotti nella misura massima del 10%;
 - Art.20: non si condivide quanto indicato.
 - Eliminare il 1° comma;
 - 2° comma: Il quadro normativo di riferimento è costituito da: norme tecniche di attuazione del presente accordo operativo e NTA di PUG per le dotazioni territoriali laddove non presenti nelle norme di A.O., Regolamento Edilizio, DTU Regione Emilia Romagna vigenti al momento di presentazione dei singoli permessi di costruire.
- con delibera di Giunta Comunale n. 166 del 21/11/2020 si sottoponeva alla Giunta, per l'esercizio delle sue funzioni di indirizzo e controllo, l'esito istruttorio negativo espresso in sede di Ufficio di piano, rispetto alla

- proposta di accordo operativo di cui all'oggetto rimettendo alla stessa la possibilità di concedere un supplemento istruttorio;
- la stessa, con medesimo atto, dava indirizzo in merito alla rivalutazione degli esiti dell'attività istruttoria degli uffici richiedendone un supplemento istruttorio di 15 gg per consentire ai soggetti proponenti di conformarsi alle prescrizioni indicate nei pareri espressi dall'Ufficio di Piano, di cui sopra ovvero entro la data del 06/12/2020.
 - Dato atto che con protocollo n. 17461 del 23/11/2020 i soggetti proponenti l'accordo sono stati informati dell'esito dell'attività istruttoria, nonché degli adempimenti necessari alla conformazione e delle tempistiche concesse dalla Giunta Comunale entro le quali ottemperare;
 - Preso atto che con protocolli n. 18220 del 09/12/2020 sono pervenute integrazioni in merito;
 - Visto il parere del 17/12/2020 prot.18752 favorevole condizionato alle seguenti prescrizioni/adeguamenti:
 - a. Norme Tecniche di attuazione:
 - Art. 1:** Si fa riferimento ad un allegato 1 che non è presente nella documentazione presentata;
 - Art. 4:** Incongruenza tra quanto riportato all'art.4 delle Norme Tecniche di Attuazione e nell'elaborato grafico Tav.06 (prot. 16893 del 13/11/2020) relativamente alla quota di S2 in cessione all'Ente;
 - Art.6:**
È necessario individuare ed attribuire per ogni LOTTO una SU determinata, ed eliminare i Macrolotti. I nuovi titoli abilitativi dovranno essere presentati con PdC (e non SCIA) come peraltro scritto nell'art. 9.
 - Art. 7:** eliminare il termine "residenziale" e il riferimento all'art. 20.
 - Art.18:** eliminare gli ultimi due capoversi dell'articolo, in quanto in sede di PdC delle opere di urbanizzazione verrà definita l'esecuzione funzionale degli stralci funzionali.
 - Art.19:** l'asservimento urbanistico deve essere riferito ai lotti e non ai Macrolotti (termine che deve essere eliminato su tutti gli elaborati, relazioni e convenzione urbanistica).
 - b. **Tav.15:** nella medesima tavola sono presenti due tabelle con indicati dei valori di S.U. discordanti tra di loro.
 - c. Nella "Tabella di suddivisione della superficie utile e della superficie fondiaria tra le proprietà dell'intero comparto" sono ancora presenti delle discordanze tra le superfici fondiarie riportate; al Comune è stata riconosciuta una S.F. di circa 10 mq in meno rispetto al dovuto.
 - d. Gli importi riportati nella tabella "Ripartizione spese di urbanizzazione" non sono coerenti con quanto riportato nella delibera di G.C. n.83/2006 "Approvazione progetto esecutivo OO.UU. generali comparti C5"; l'importo che il Comune deve garantire per il PUA C5 4/5/6 è rispettivamente di Euro 221.548,77 per il 1° stralcio e di Euro 188.961,29 per il 2° stralcio. Deve essere anche verificata la quota a carico dei soggetti privati che per il 1° stralcio è pari Euro 474.816,47 e per il 2° stralcio euro 404.976.
 - e. Per la copertura finanziaria dell'Ente, occorre poi aggiungere la quota di competenza del Comune a titolo di OO.UU. interne, dopo la verifica del computo metrico da parte dei lavori pubblici e secondo le prescrizioni dettate dalla Responsabile del Settore Finanziario. La tabella dovrà pertanto essere ripresentata con gli importi corretti e le relative suddivisioni (escludendo gli importi già anticipati dal Comune e quelli non di competenza) e l'impegno sottoscritto dai privati di presentazione di fidejussioni adeguate a garanzia.
 - Vista la delibera di Giunta Comunale n. 187 del 19/12/2020, che ha approvato la proposta deliberativa riservandosi, così come previsto nel parere REG PG/2019/877477 a firma del Dott. Giovanni Santangelo, una rivalutazione degli esiti dell'attività degli uffici, concedendo un supplemento istruttorio attraverso la richiesta ai soggetti proponenti di conformarsi alle prescrizioni indicate nei pareri espressi dall'Ufficio di Piano, entro il **termine di 30 giorni** dalla data del 19/12/2020 e pertanto entro il 18 gennaio 2021
 - Vista la documentazione integrativa pervenuta in data 18/01/2021, prot.783, 785 e 787 con la presente si rileva quanto segue:

- a. Norme Tecniche di Attuazione:
Premesse: riportano ancora delle imprecisioni e dei riferimenti ai Macrolotti, per cui era stata chiesta, nei precedenti pareri, l'eliminazione (pag. 2);
Art. 6: incongruenza tra l'altezza prevista per i fabbricati (ml 12,50), con l'art 59 del RUE e dei parametri urbanistici riportati nella tabella di cui all'art. 2;
Art. 6: gli spostamenti e gli asservimenti della SU tra i lotti è in contrasto con quanto previsto nell'art. 19 "VARIANTI ESSENZIALI".
Art. 7: manca il riferimento alla quantità di Superficie permeabile, ai sensi dell'art. 59 del RUE.
- b. Per quanto riguarda la richiesta formulata nel parere precedente emesso in data 17/12/2020 prot. 18752, si riscontra che il quadro economico, rispetto alla cifra di competenza del Comune, non tiene conto delle opere già anticipate dall'Ente relativamente alle opere di dorsale.
- Considerate pertanto le numerose richieste di integrazioni dell'A.O. in oggetto e la documentazione depositata, si prende atto che la stessa non è stata conformata ai pareri di cui sopra, pertanto sebbene in linea teorica è prevista la compatibilità urbanistica, si evidenzia che dal punto di vista sostanziale la stessa è carente degli elementi che ne consentono il proseguimento e la conclusione dell'istruttoria.

La Responsabile dell'Ufficio di Piano
(Arch. Maddalena Torti)
Firmato digitalmente
