

# COMUNE DI TRAVERSETOLO - Provincia di Parma

Area Servizi alla Collettività e per il Territorio  
Urbanistica P.R.G.

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Per la Giunta Comunale

Proposta n. 179. del 22/12/2014

Oggetto :

*APPROVAZIONE ACCORDO AI SENSI DELL'ART 18 DELLA LEGGE REGIONALE 24.03.2000 N.20 A VALERE TRA COMUNE DI TRAVERSETOLO E BERTANI ROBERTO, LEONCINI MARIA, BERTANI GIORGIO, BANDINI STEFANIA, TASSI MAURIZIO E ALBACASE SRL.*

PREMESSO che:

- che i sig.ri Bertani Roberto, Leoncini Maria, Bertani Giorgio, Bandini Stefania, Tassi Maurizio e Albacase srl, nel seguito definiti attuatori, hanno in proprietà i terreni ed i fabbricati siti in Mamiano di Traversetolo Via Palach come sopra menzionati ed identificati al Nuovo Catasto Terreni al fg. 2 mapp.li 46, 184, 219, 168 per una complessiva consistenza catastale pari a mq. 6.800 mq.;
- che il Comune di Traversetolo ha in proprietà il terreno sito in Mamiano di Traversetolo Via Palach come sopra menzionato ed identificato al Nuovo Catasto Terreni al fg. 2 mapp.li 187 per una consistenza catastale pari a mq. 790 mq.;
- che il vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 in data 31/03/2011, classifica detti terreni di proprietà degli Attuatori e del Comune di Traversetolo, nell'Ambito "ART "F"-PIATTONAIO EST Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale" soggetto ad inserimento in P.O.C. e conseguente P.U.A. secondo le norme di cui alla specifica scheda normativa d'ambito;
- che tali immobili furono originati dagli strumenti urbanistici previgenti che avevano classificato le aree a Piano Particolareggiato di iniziativa privata con destinazione artigianale e conseguentemente vennero trasformati nella attuale consistenza in forza dei seguenti principali atti amministrativi:
  - con Deliberazione di Consiglio Comunale n.88 del 03/11/1981 venne adottato il Piano Particolareggiato e con successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 18/02/1982 venne conseguentemente approvato;
  - in data 05/08/1986 venne sottoscritta la convenzione urbanistica tra il Comune di Traversetolo ed i soggetti attuatori e conseguentemente in data 30/04/1994 venne rilasciata la concessione edilizia n.44/94 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
  - in data 30/04/1994 furono iniziati i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione che vennero ultimate in data 16/11/1996,
  - in data 22/02/2002 venne redatto con esito favorevole, il collaudo delle opere eseguite che venne poi successivamente approvato con Determinazione n.138 del 25/02/2002,

- con atto del notaio Andrea Porcile del 02/03/2012 Rep.n.54509 dette opere di urbanizzazione, identificate catastalmente al fg.2 mapp.le 187 vennero definitivamente cedute gratuitamente al Comune di Traversetolo;

#### PREMESSO altresì

- Che l'Amministrazione Comunale, in ottemperanza ai disposti previsti dalla L.R.n.20/2000 "Disciplina generale del territorio", ha:
  - Redatto ed approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), con deliberazione di Consiglio Comunale n.32 in data 31/03/2011,
  - Redatto ed approvato il Regolamento Urbanistico-Edilizio (R.U.E.), con deliberazione di Consiglio Comunale n.2 in data 29/01/2013,
  - In corso gli adempimenti per la redazione del primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.);
- Che per selezionare gli ambiti del P.S.C. da includere nel primo P.O.C. l'Amministrazione Comunale:
  - negli anni 2010 e 2012 ha pubblicato un avviso pubblico invitando i proprietari o gli operatori interessati ad avanzare la propria candidatura,
  - con Deliberazione di Giunta Comunale n.87 del 19/06/2012 ha stabilito in linea generale i criteri di priorità con cui sarebbero state esaminate le candidature pervenute,
- Che con comunicazione prot.n.18064 del 22/10/2013 gli attuatori hanno comunicato la propria disponibilità a partecipare al primo P.O.C. ed a sottoscrivere un "accordo tra privati" per definire i contenuti e le modalità di attuazione dell' sub-ambito "ART "F-Piattonaio est" definito nel vigente P.S.C.;

#### DATO ATTO:

- Che con l'attuazione del precedente Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.17/1982 gli attuatori già si fecero carico di opere di urbanizzazione consistenti precisamente in:
  - Parcheggi pubblici per complessivi 790 mq., identificati nel mapp.le 187 del Fg.2, già ceduti al comune con atto del 02/03/2012 come da premesse,
  - Verde pubblico per complessivi 885 mq., inizialmente previsti in sede di Piano Particolareggiato e successivamente monetizzati;
- che gli attuatori hanno manifestato la loro disponibilità ad attuare le previsioni del sub-ambito secondo la specifica scheda normativa di P.S.C. con le seguenti precisazioni:
  - inserimento in P.O.C. di specifico ed autonomo sub-ambito attuativo del più esteso "ART "F-Piattonaio est", che preveda la possibilità di realizzare parzialmente la capacità edificatoria massima secondo la seguente specifica:
    - . mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini:  
SU max 759,50 mq – SU in POC 227,85 mq, 30% della SU max
    - . mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini:  
SU max 542,50 mq – SU in POC 162,75 mq, 30% della SU max
    - . mapp.le 184 proprietà Albacase:  
SU max 549,50 mq – SU in POC 0 mq, 0% della SU max
    - . mapp.le 219 proprietà Tassi M.:  
SU max 528,50 mq – SU in POC 0 mq, 0% della SU max
  - realizzazione e completamento degli oneri attinenti alla totalità (100%) delle Dotazioni Territoriali dovute per l'intero sub-ambito sulla base della SU max; in particolare per la dotazione di parcheggi pubblici, da realizzarsi sul mapp.le 187, si prevede la realizzazione di n.14 posti auto, da ripartirsi, come dotazione urbanistica attinente le singole proprietà come segue:
    - . mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini: n.4 posti auto
    - . mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini: n.3 posti auto

- . mapp.le 184 proprietà Albacase: n.4 posti auto
- . mapp.le 219 proprietà Tassi M.: n.3 posti auto
- monetizzazione dell'impegno relativo alle tematiche di Residenza Sociale Pubblica e/o convenzionata (E.R.S.), in proporzione alla potenzialità edificatoria (SU) inserita in P.O.C. secondo la seguente specifica:
  - . mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini:  
SF 2.170 mq x 0,20 x 0,30 = 130,20 mq di SF
  - . mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini:  
SF 1.550 mq x 0,20 x 0,55 = 93,00 mq di SF
  - . mapp.le 184 proprietà Albacase:  
SF 1.570 mq x 0,20 x 0 = 0 mq di SF
  - . mapp.le 219 proprietà Tassi M.:  
SF 1.510 mq x 0,20 x 0 = 0 mq di SF

La Superficie Fondiaria come sopra determinata viene valorizzata sulla base dei parametri di valorizzazione delle aree fabbricabili ai fini IMU, come da "Regolamento per la disciplina per l'imposta municipale propria (IMU)" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 20/06/2012 ed atti collegati, come di seguito:

- . Valore Base = 180 Euro al mq di Superficie Fondiaria.
- . Macrozona J = riduzione del 27% del valore base
- . Indice edificabilità < 0,40 mq/mq di St/Sf = riduzione del 30% del valore base
- . pertanto valore di monetizzazione: 180 x 0,27 x 0,7 = 91,98 euro al mq di SF.

Sulla base di quanto sopra esposto i corrispettivi di monetizzazione vengono definiti come segue:

- . mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini:  
SF 238,70 mq x 91,98 Euro/mq = Euro 11.975,80
- . mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini:  
SF 170,50 mq x 91,98 Euro/mq = Euro 8.554,14

- monetizzazione della quota di dotazioni minime di aree pubbliche (rif.L.R.20/2000 art.A-24) che, sulla base della massima Superficie Utile realizzabile pari a 2.380,00 ed in forza dello standard previsto nella specifica scheda normativa d'ambito pari ad 1 mq/mq ed in forza dell'impegno per 885 mq già assolto con il precedente Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.17/1982, risulta essere pari a 1.495 mq. Il prezzo unitario di monetizzazione viene stabilito in Euro 28,07 sulla base delle vigenti norme di monetizzazione previste per le aree S2, con riferimento al previgente PRG. In relazione alla massima Superficie Utile realizzabile per ogni singolo lotto il corrispettivo di monetizzazione viene ripartito tra le singole proprietà secondo la seguente specifica:

- . mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini:  
mq (1495 x 759,50 / 2.380) x 28,07 Euro/mq = Euro 13.391,66
- . mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini:  
mq (1495 x 542,50 / 2.380) x 28,07 Euro/mq = Euro 9.565,47
- . mapp.le 184 proprietà Albacase:  
mq (1495 x 549,50 / 2.380) x 28,07 Euro/mq = Euro 9.688,90
- . mapp.le 219 proprietà Tassi M.:  
mq (1495 x 528,50 / 2.380) x 28,07 Euro/mq = Euro 9.318,62

- che in forza di quanto sopra riportato per l'attuazione del sub-ambito "ART "F-Piattonaio est" di cui trattasi non necessita nessuna ulteriore cessione di area da parte degli Attuatori nei confronti del Comune di Traversetolo.

#### CONSIDERATO:

- che la riqualificazione dei tessuti insediati esistenti costituisce principio generale per la redazione del PSC e del P.O.C., in quanto non implica consumo di nuovo territorio;

- che nell'avviso per la formazione ed approvazione del Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 19/06/2012 e pubblicato in data 04/07/2012, si fa presente che in linea generale si intende dare priorità, tra l'altro, agli ambiti ART di Riqualificazione e Trasformazione funzionale.

#### RICHIAMATO:

- il vigente P.S.C., Norme Tecniche di Attuazione con particolare riferimento all'Allegato A – Schede normative d'ambito – Note alle schede normative d'ambito – 2) politiche per la casa lett. d) ed e), in merito alla valorizzazione ed alla monetizzazione del concorso alle tematiche di Edilizia Residenziale Sociale (ERS),
- il vigente P.S.C., Norme Tecniche di Attuazione con particolare riferimento all'Allegato A – Schede normative d'ambito – Note alle schede normative d'ambito – 4) Monetizzazione lett. b) e c), in merito alle possibilità di monetizzazione delle Dotazioni Territoriali,

#### DATO ATTO e CONSIDERATO che:

- l'impegno per ERS all'interno del comparto in questione viene ritenuto non strategico e pertanto si dispone per la sua monetizzazione,
- si dispone per la parziale monetizzazione del verde pubblico di cessione in quanto:
  - già parzialmente monetizzato con il precedente Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.17/1982 e sopra menzionato,
  - la restante quota prevista in esecuzione non sarebbe accorpabile funzionalmente ad altra area pubblica,
  - la monetizzazione del verde di cessione permette comunque una più ampia superficie fondiaria e pertanto una edificazione secondo tipologie edilizie e altezze di minore impatto visivo,

VISTO lo schema di accordo, redatto dagli uffici competenti, ai sensi e per gli effetti dell'art 18 della legge regionale 24.03.2000 n.20 a valere tra Comune di Traversetolo e gli attuatori sopra menzionati, proprietari dei terreni e dei fabbricati siti in Mamiano di Traversetolo Via Palach come sopra menzionati ed identificati al Nuovo Catasto Terreni al fg. 2 mapp.li 46, 184, 219, 168 per una complessiva consistenza catastale pari a mq. 6.800 mq., che precisa gli obblighi che la proprietà si assume di conseguenza al recepimento delle richieste formulate all'Amministrazione Comunale.

#### RITENUTO pertanto opportuno:

- procedere formalmente al perfezionamento ed alla conseguente sottoscrizione dell'accordo di cui trattasi;
- procedere all'inserimento delle aree di cui trattasi nel prossimo Piano Operativo Comunale;

#### RICHIAMATO l'art.18 delle Legge Regionale n.20/2000 che prevede espressamente che:

1. *Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art.3.*
3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La*

*stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*

RITENUTO che quanto premesso e considerato ben illustri i caratteri di:

- *rilevante interesse per la comunità locale*, in quanto oltre che alla ordinaria attività di pianificazione del territorio vengono affrontati temi come la pianificazione e l'attuazione delle politiche inerenti la riqualificazione dell'ambito urbano e la qualità ambientale del territorio
- *contenuti discrezionali dell'accordo*, in quanto vengono risolte le problematiche sopra citate attraverso statuizioni e patti frutto di una attività negoziale con il privato soggetto attuatore;
- *motivazione del ricorso all'accordo*, in quanto, l'accordo medesimo è previsto nella specifica scheda normativa d'ambito del PSC ed inoltre, per quanto sopra riportato, i contenuti dello schema di accordo non potevano essere raggiunti attraverso il semplice esercizio degli ordinari poteri di pianificazione;

Con voti \_\_\_\_\_;

#### DELIBERA

1. di approvare lo schema di accordo, redatto dagli uffici competenti, ai sensi e per gli effetti dell'art 18 della legge regionale 24.03.2000 n.20 a valere tra Comune di Traversetolo e i sig.ri Bertani Roberto, Leoncini Maria, Bertani Giorgio, Bandini Stefania, Tassi Maurizio e Albacase srl., proprietari dei terreni e dei fabbricati siti in Mamiano di Traversetolo Via Palach come sopra menzionati ed identificati al Nuovo Catasto Terreni al fg. 2 mapp.li 46, 184, 219, 168 per una complessiva consistenza catastale pari a mq. 6.800 mq., allegato al presente atto a costituirne parte integrante;
2. di dare atto che
  - l'accordo costituirà parte integrante del redigendo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) necessario per la sua attuazione e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;
  - l'accordo verrà recepito con la delibera di adozione del citato Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
3. di trasmettere il presente atto ai sig.ri proprietari di cui al punto 1 che precede, per la formale stipula dell'accordo;
4. di dare mandato agli uffici competenti per tutti gli adempimenti necessari e conseguenti al presente atto, con espresso riferimento alla formale stipula dell'accordo di cui al punto 1) che precede;
5. di ottemperare agli obblighi imposti dal D.L. 33/2013 con particolare riferimento all'art.39 – attività di pianificazione - e all'art.23 disponendo la pubblicazione sul sito internet dei dati sotto riportati in formato tabellare;

Oggetto	Approvazione accordo Comune di Traversetolo sig.ri Bertani Roberto, Leoncini Maria, Bertani Giorgio, Bandini Stefania, Tassi Maurizio e Albacase srl, ai sensi dell'art.18 della L.R.
---------	---

	20/2000
Contenuto sintetico	Accordo urbanistico Comune – sig.ri Bertani Roberto, Leoncini Maria, Bertani Giorgio, Bandini Stefania, Tassi Maurizio e Albacase srl, per l’attuazione del comparto urbanistico previsto dal vigente P.S.C. e denominato “ART “F-Piattonaio Est”
Eventuale spesa prevista	/
Estremi principali documenti contenuti nel fascicolo del provvedimento	Schema di accordo allegata, Comunicazioni prot.n.18064 del 22/10/2013 Deliberazione di Consiglio Comunale n.17/1982

6. di dare atto che sulla proposta di cui alla presente deliberazione sono stati espressi ai sensi dell’art.49 del D.Lgs. 267/2000 i seguenti pareri:

- Del Responsabile dell’Unità Operativa Urbanistica ed Ambiente ing.Fabio Garlassi in ordine alla regolarità tecnica: favorevole;
- Del Responsabile del servizio finanziario Dott.ssa Franca Pavarani in ordine alla regolarità contabile: favorevole;

7. di dichiarare con voti unanimi e favorevoli, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge.