



COMUNE DI CENTO

PROVINCIA DI FERRARA

Via Marcello Provenzali, 15 - 44042 Cento (FE)
www.comune.cento.fe.it - comune.cento@cert.comune.cento.fe.it

Verbale n° 55 del 29/07/2021

Atti del Consiglio Comunale

Adunanza Pubblica di prima convocazione-seduta Prima

Oggetto: PIANO DI RECUPERO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DISMESSO SITO A RENAZZO IN VIA LARGA - APPROVAZIONE

Oggi ventinove Luglio 2021 alle ore 18:30, in via convenzionale presso la sede istituzionale dell'Amministrazione comunale, in modalità video-conferenza, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e nei termini di legge in sessione Ordinaria di 1^a convocazione.

All'appello nominale risultano presenti:

			Presenti	Assenti
1	TOSELLI FABRIZIO	Sindaco	Presente	
2	VERONESI MATTEO	Presidente	Presente	
3	FIOCCHI EDOARDO	Consigliere		Assente
4	CACCIARI ALBERTO	Consigliere	Presente	
5	MINGOTTI VERONICA	Consigliere	Presente	
6	FABBRI ROBERTO	Consigliere	Presente	
7	BALBONI SILVIA	Consigliere	Presente	
8	GUARALDI ALESSANDRO	Consigliere	Presente	
9	PARMEGGIANI LUCA	Consigliere	Presente	
10	PARRO STEFANO	Consigliere	Presente	
11	ALBERGHINI MARK	Consigliere	Presente	
12	GALUPPI GIANPAOLO	Consigliere	Presente	
13	CIASCHINI CLAUDIO	Consigliere	Presente	
14	TASSINARI DANIELA	Consigliere	Presente	
15	MOTTOLA ANGELO	Consigliere	Presente	
16	PIRANI MARCO	Consigliere	Presente	
17	CONTRI DIEGO	Vicepresidente	Presente	
18	PETTAZZONI MARCO	Consigliere anziano	Presente	
19	GIBERTI ELISABETTA	Consigliere	Presente	
20	MACCAFERRI GUNNER GLENN	Consigliere	Presente	
21	LODI PIERO	Consigliere	Presente	
22	FORTINI VASCO	Consigliere	Presente	
23	CARIANI MARCELLA	Consigliere		Assente
24	MATTARELLI MARCO	Consigliere	Presente	
25	MALUCELLI ENRICO	Consigliere	Presente	
			23	2

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale, Dott. Fausto Mazza

Presiede il Sig. Dott. Matteo Veronesi nella sua qualità di Presidente.

Fungono da scrutatori i Consiglieri: PARRO STEFANO, TASSINARI DANIELA, MACCAFERRI GUNNER GLENN

Il Presidente, riconosciuta valida la seduta per la presenza del prescritto numero legale, invita i consiglieri a trattare l'argomento in oggetto.

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Cento.

Sono presenti gli Assessori: LABIANCO ANTONIO, ZANARINI BONSI SERGIO, MACCAFERRI SIMONE, MELLONI ANDREA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 27.05.2021 ad oggetto "*DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE 2021/2023 - APPROVAZIONE*", esecutiva;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 27/05/2021 ad oggetto "*BILANCIO DI PREVISIONE 2021/2023 - APPROVAZIONE*", esecutiva;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 01/06/2021 ad oggetto "*PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2021/2023 – ASSEGNAZIONE RISORSE FINANZIARIE – APPROVAZIONE*", esecutiva;

Viste:

- la Legge 457/1978 - "Norme per l'edilizia Residenziale", che disciplina le norme relativamente ai Piani di Recupero;
- la L.R. 47/1978 - "Tutela ed uso del territorio", che prevede quale strumento urbanistico per la pianificazione territoriale comunale il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e, tra gli strumenti urbanistici attuativi, i Piani di Recupero;
- la L.R. 20/2000 - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato la L.R. sopra citata e che prevede quale strumento urbanistico per la pianificazione territoriale comunale il Piano Strutturale Comunale (PSC), associato allo strumento programmatico Piano Operativo Comunale (POC), attuato attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), i quali assumono il valore e gli effetti dei vari tipi di strumenti attuativi previsti dalla legislazione previgente;
- l'Art. 41, comma 2 lettera a) della L.R. 20/2020, che nelle more della normativa transitoria prevedeva, ovvero fino all'approvazione degli strumenti di pianificazione previsti nella stessa legge, che potessero essere adottati e approvati i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'Art. 3 della L.R. 46/88, secondo le disposizioni della legislazione regionale previgente;
- la L.R. 24/2017 - "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che a sua volta ha abrogato la L.R. 20/2000 e che prevede quale strumento urbanistico per la pianificazione territoriale comunale il Piano Urbanistico Generale (PUG) introducendo l'Accordo Operativo come strumento di attuazione di iniziativa privata;

Premesso che:

- il Comune di Cento è dotato di un Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 675 del 23.11.1999 e successivamente modificato con varianti approvate ai sensi degli Artt. 14 e 15 della L.R. 47/1978;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 52 del 30.07.2014, n. 61 del 26.09.2014, n. 74 del 29.10.2014 e n. 62 del 29.07.2015 è stato approvato ai sensi della L.R. 16/2012 il Piano della Ricostruzione che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 16/2012, variante allo strumento urbanistico comunale;

- con D.C.C. n. 59 del 28.08.2019 ad oggetto: *“Variante al Piano della Ricostruzione di cui all’art. 13 della L.R. n. 16/2012 - Adozione e Nomina del Rappresentante del Comune Presso il Comitato Unitario per la Ricostruzione (CUR)”* è stata adottata l’ultima variante al Piano della Ricostruzione e che pertanto attualmente sono vigenti le misure di salvaguardia ai sensi dell’Art. 12 c. 3 del T.U.E. ed Art. 27 della L.R. 24/2017;
- la L.R. 24/2017 prevede all’Art. 4, commi 4 e 5, così come ribadito nella Circolare interpretativa sull’applicazione della L.R. 24/2017 PG/2018/0179478 del 14.03.2018, che nel periodo transitorio di entrata in vigore di tale legge, ovvero entro il 01.01.2022 salvo ulteriori proroghe, i Comuni possano avviare ed approvare i piani attuativi dei piani regolatori comunali e che la stipula della relativa convenzione debba avvenire entro il 01.01.2024, salvo ulteriori proroghe, e che *“trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi”*;

Dato atto che:

- con istanza Prot. 48946 del 06.12.2011 la ditta “LU.VA. S.r.l.” ha richiesto di essere autorizzata alla formazione e presentazione di un piano urbanistico attuativo per il recupero di fabbricati artigianali dismessi (ex segheria per imballaggi), al fine di ricavare unità immobiliari ad uso residenziale, così come previsto dall’Art. 74 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. allora vigente;
- le aree ed i fabbricati oggetto di piano particolareggiato insistono in territorio di Renazzo, prospicienti Via Larga, risultano individuati in catasto al Fog. 30, Mappali 1033, 1254, 1256. Mentre dal punto di vista urbanistico ricadono in zona agricola - Art. 73 - Sottozona delle Partecipanze, e sono ricompresi all’interno del perimetro che individua le aree soggette a vincolo paesaggistico ex Art. 136 c.2 lett. c) del D.Lgs. 42/2004, giusto decreto approvato con D.G.R. 824/2018 “Area dalle caratteristiche paesaggistiche, storico e ambientali delle Partecipanze Agrarie di Cento e Pieve di Cento”;
- la normativa d’attuazione del P.R.G., come modificata dal primo stralcio del Piano della Ricostruzione sopra richiamato, approvato con D.C.C. 52/2014, 61/2014 e 74/2014, pur eliminando i contenuti dell’Art. 74 relativi alla possibilità di recupero urbanistico di aree ex produttive in zona agricola attraverso la demolizione totale dei fabbricati e la loro ricostruzione ad uso residenziale, introduce all’Art. 15 delle NTA l’esclusione dall’applicazione della nuova previsione dei procedimenti avviatisi prima dell’adozione del Piano della Ricostruzione, come il procedimento di approvazione del presente piano di recupero;
- la classificazione urbanistica dell’area oggetto di piano particolareggiato, così come anche l’Art. 15 delle N.T.A., non hanno subito variazioni a seguito dell’adozione della variante al P.R.G. vigente, denominata Variante 2018 al Piano della Ricostruzione, avvenuta con D.C.C. 59 del 28.08.2019;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 29.12.2014 la ditta “LU.VA. S.r.l.” è stata autorizzata alla presentazione del Piano di Recupero per l’attuazione dei suddetti interventi in via Larga;
- la ditta “LU.VA. S.r.l.”, con note Prot. 16, 24 e 27 del 04.01.2016, ha provveduto alla presentazione degli elaborati del Piano;
- in data 15.04.2019 con Prot. 20880 è stata acquisita agli atti la relativa verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

- in data 12.05.2019 con D.C.C. 36/2019 il Consiglio Comunale ha adottato il piano di recupero presentato dalla Ditta Lu.va consistente negli elaborati ivi richiamati a firma del tecnico incaricato Ing. Galeotti Franco di Cento;
- il piano particolareggiato è stato pubblicato e depositato come previsto dalla normativa, ovvero dal 10.08.2019 al 09.09.2019, e che non sono pervenute osservazioni né nei termini di legge né fuori termine;

Visto che:

- preventivamente all'adozione del piano, la Ditta proponente aveva già acquisito i pareri di seguito indicati:
 - parere favorevole A.T.R. Srl sulla rete gas, allegato al piano;
 - parere favorevole di HERA sulla rete acquedotto, fognatura acque nere e acque meteoriche;
 - parere favorevole della Partecipanza Agraria di Cento in merito alla costituzione di apposita servitù di passaggio stradale necessaria per realizzare la condotta fognaria acque nere e bianche su Via Larga fino all'allaccio con la condotta esistente su Via Maestra Grande a Renazzo;
 - parere favorevole del Consorzio di Bonifica di Ferrara;
- è stato trasmesso il piano alla Consulta Civica competente territorialmente, come previsto nella D.C.C. 36/2019, e non sono pervenute considerazioni in merito;
- come previsto dalla D.C.C. 36/2019, con note Prot. 44121, 44122, 44123, 44124, 44125, 44126, 44127, 44128, 44130, 44131, 44132, 44133, 44134, 44135, 44136, 44137, 44138, 44139, 44140, 44141, 44142, 44143 del 09.08.2019 integrate con nota Prot. 46404/2019 si è proceduto a trasmettere gli elaborati di piano e a richiedere i vari pareri di competenza dei quali si riassumono di seguito gli esiti:
 - Provincia di Ferrara per la verifica di assoggettabilità a VAS e di compatibilità della previsione insediativa con gli aspetti sismici, comprensivo anche del parere sismico da parte della Regione Emilia Romagna Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile; alla Provincia di Ferrara è stata inoltre successivamente inviata, con nota Prot. 15210/2020, la comunicazione nella quale si dava atto che non erano pervenute osservazioni durante il deposito. Riscontro, assunto agli atti con Prot. 35920 del 13.07.2020, mediante il quale la Provincia trasmetteva al Comune la Determinazione Provinciale n. 1009/2020 di approvazione del parere espresso da A.R.P.A.E. Sac Ferrara di esclusione dal procedimento di V.A.S. e del parere favorevole dall'Agenzia Regionale;
 - Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio per la compatibilità paesaggistica dell'intervento, stante il vincolo, ex Art. 136 del D.Lgs. 42/2004, sull'area. Parere finale favorevole pervenuto con nota Prot. 13360/2020;
 - A.U.S.L. per il parere igienico-sanitario ed A.R.P.A.E. Ferrara per il parere Art. 19 L.R. 19/1982. Riscontro parere A.U.S.L. pervenuto con nota Prot. 48426/2019 integrato con prot. 36804/2020 e parere A.R.P.A.E pervenuto con nota Prot. 48220 del 09.09.2019, favorevole con prescrizioni;
 - A.R.P.A.E. Ferrara per l'espressione del parere acustico. Riscontro pervenuto con nota Prot. 48220 del 09.09.2019 integrato con Prot. 27838/2020, parere favorevole con prescrizioni;
 - C.Q.A.P., come previsto dal combinato disposto della L.R. 15/2013 t.v. e del R.E. vigente. Esame progetto avvenuto durante la seduta n. 5/2019, esito parere sospensivo mediante il quale veniva richiesto alla ditta di adeguare le previsioni progettuali a una diversa distribuzione della corte oltre

che alla revisione parziale di una delle tipologie proposte. Il riesame del progetto che recepiva le prescrizioni della C.Q.A.P. è stato effettuato nella seduta n. 2/2020 durante la quale la Commissione ha espresso parere favorevole ed ha prescritto che vengano realizzate siepi alberate lungo il confine secondo le previsioni del Regolamento del Verde Comunale;

- il parere di HERA acquisito dal soggetto proponente è nel frattempo scaduto, ed inoltre che la società "A TUTTA RETE S.R.L." con decorrenza 01 gennaio 2020 è confluita operativamente nella società "INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA SPA", con nota Prot. 15942/2021 il Comune ha provveduto a richiedere nuovamente il parere per fognatura e gas a HERA S.p.A. e INRETE. In merito, con nota Prot. 24856 del 27.04.2021 è stato recepito il parere favorevole alle condizioni tecniche ivi riportate, e la dichiarazione di futura presa in carico del nuovo tratto di rete fognaria da parte del gestore, previa stipula di apposita servitù di passaggio a favore del Comune mediante la quale il gestore potrà intervenire sul tratto di strada vicinale. Il tratto di rete fognaria in oggetto costituirà pertanto un'estensione della rete fognaria a servizio di tutti gli utenti già insediati sul tratto di Via Larga interessato;
- è stato inoltre richiesto con nota Prot. 15580/2021 parere di competenza a E-Distribuzione S.p.A. per quanto riguarda la rete elettrica e gli allacciamenti. Riscontro parere favorevole, nota Prot. 25119 del 28.04.2021;

Rilevato che è stato necessario adeguare gli elaborati del piano particolareggiato adottato alle varie prescrizioni e conseguentemente di tali modifiche è stata data comunicazione agli enti coinvolti;

Dato atto che, a seguito delle modifiche resesi necessarie, gli elaborati finali costitutivi del piano particolareggiato risultano essere i seguenti:

- tav. 1 - planimetria proprietà - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- tav. 2 - fabbricati esistenti da demolire - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- tav. 3 - planimetria generale di progetto - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- tav. 3 bis - planimetria aree verdi e pavimentazioni esterne - nuovo elaborato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- tav. 4 - rete fognature acque nere - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- tav. 5 - rete fognature acque meteoriche - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- tav. 6 - impianto energia elettrica - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- tav. 7 - impianto gas - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- tav. 8 - impianto acqua - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- tav. 9 - impianto rete telefonia - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- tav. 10 - progetto unità 1, 3, 6 - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- tav. 11 - progetto unità 2 - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- tav. 12 - progetto unità 4, 5 - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- planimetrie e visure catastali - Prot. 16 del 04.01.2016;
- Relazione illustrativa - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- Relazione geologico - ambientale - Prot. 16 del 04.01.2016;
- Relazione geologico - geotecnica sulla risposta sismica del sito - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- Documentazione fotografica - Prot. 27 del 04.01.2016;

- Pareri enti - Prot. 27 del 04.01.2016;
- Norme tecniche di attuazione - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- Computo metrico opere di urbanizzazione - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
- Bozza di convenzione - Prot. 27 del 04.01.2016;
- Verifica VAS - Prot. 20880 del 15.04.2019;
- Documentazione previsionale di clima acustico - Prot. 24 del 04.01.2016 a firma del tecnico incaricato ing. Galeotti Franco di Cento;

Verificato inoltre che, alla luce dei pareri espressi e delle sopravvenute modifiche normative, risulta necessario apportare le seguenti modifiche non sostanziali al piano particolareggiato:

- la zona oggetto di intervento risulta coperta dal servizio "porta a porta" per la raccolta differenziata gestito da Clara S.p.A.. Pertanto, al fine di migliorare le operazioni di raccolta dei rifiuti da parte degli operatori, considerate le esigue dimensioni del tratto di Via Larga antistante l'intervento, risulta opportuno prevedere, già in questa fase, idonei punti di raccolta accessibili direttamente dalla pubblica via. Si prescrive quindi, previa consultazione e confronto con l'ente gestore, la realizzazione di appositi spazi per l'alloggiamento fronte strade dei vari contenitori necessari per la raccolta differenziata;
- la previsione di cui all'Art. 5.4 delle N.T.A., relativa alle recinzioni, dovrà essere modificata per la parte nella quale si prevede la "realizzazione di un basamento in muratura o c.l.s. intonacato di altezza max. cm 50 con sovrastante barriera in rete metallica plastificata pari a 1,5 m", eliminando la previsione del basamento, che risulta in contrasto con il Regolamento del Verde Pubblico e Privato approvato con D.C.C. 131/2008 e ss.mm.ii., *"la suddivisione delle aree cortilive pertinenziali agli edifici residenziali in zona agricola può avvenire esclusivamente con recinzioni in siepe viva con eventuale rete metallica interposta"*, ed inserendo, per quanto riguarda le recinzioni sul fronte strada, l'indicazione che l'altezza dovrà essere compatibile con quanto previsto dal Codice della Strada t.v.;
- il piano stabilisce una S.U. massima realizzabile pari a 586,62 mq ed una S.A. massima realizzabile pari a 351,97 mq, ma l'attuale progetto prevede la realizzazione di una quantità di S.U. inferiore a quella massima realizzabile, pari a 545,28 mq e una S.A. di 213,70 mq. Posto che gli standard sono stati calcolati e soddisfatti sulla quantità di S.U. massima realizzabile (area a standard S2 = 75 % di S.U. max realizzabile ovvero 439,97 mq, area a parcheggi P1 = 15 % di S.U. max realizzabile ovvero 87,99 mq), si rende necessario inserire all'interno delle N.T.A. una specifica disposizione che indichi come attribuire la superficie utile residua alle sei unità immobiliari previste, posto che non è prevista una suddivisione in lotti (fermo restando il limite massimo di S.A. pari al 60 % di S.U.). Si prescrive quindi di inserire, all'Art. 4.1 delle N.T.A., la seguente disposizione: "la superficie utile residua, pari a 41,34 mq, è assegnata in modo proporzionale alla superficie utile già assegnata alle singole tipologie costruttive come approvate dal piano, ovvero: tipologia 1, 3 e 6, ulteriori 6,80 mq di S.U. per U.I.; tipologia 2, ulteriori 8,24 mq di S.U. per U.I.; tipologia 4 e 5, ulteriori 6,35 mq di S.U. per U.I.;
- le N.T.A. all'Art. 4.3 prevedono la possibilità di procedere con S.C.I.A. per i singoli fabbricati, ai sensi dell'Art. 23 del D.P.R. 380/2001, nel rispetto integrale dei progetti approvati; riguardo tale disposizione si prescrive di inserire la seguente precisazione "Le tavole n. 10, 11 e 12 riportano precise disposizioni plani volumetriche; per poter intervenire mediante S.C.I.A. devono rimanere invariati la S.U., la S.A., sagoma, sedime e volumetria, ed in generale le caratteristiche plano-volumetriche, tipologiche, formali

e costruttive previste nelle tavole di piano. Qualsiasi altra soluzione che apporti modifiche a tali parametri dovrà essere soggetta a Permesso di **Costruire**”;

- l'elaborato Tav. 3 e le N.T.A. all'Art. 5.1 riportano erroneamente una distanza minima dalla strada pari a 5,00 mt anziché 10 mt, come previsto dal Codice della Strada per le strade vicinali, pertanto si prescrive di modificare come segue: anziché “In ogni caso le distanze minime da rispettare in modo assoluto, saranno di ml 5.00 dai confini interni e dalla strada, pari o maggiori a ml. 10,00 tra i fabbricati.” riportare “In ogni caso le distanze minime da rispettare in modo assoluto, saranno di ml 5.00 dai confini interni, pari o maggiori a ml. 10,00 tra i fabbricati e dalla strada”; anche il contenuto dell'Art. 6.1 deve essere adeguato coerentemente. Conseguentemente, fermo restando l'assetto plani-volumetrico del piano, si prescrive di adeguare tutte le tavole aggiornandole, sia per la collocazione dei singoli fabbricati che per la recinzione, in modo da tenere conto delle distanze previste dalle norme vigenti;
- l'Art. 5.3 delle N.T.A., “Varianti al Piano”, deve essere reso coerente con lo schema di convenzione tipo approvato con D.G.C. 158/2010 e pertanto deve essere modificato come di seguito: “Le varianti al Piano comportanti: diversa perimetrazione del comparto di attuazione, modifica alle destinazioni d'uso incidenti sul carico urbanistico del piano, modifica delle potenzialità edificatorie consentite dalle Norme di P.R.G. per le diverse zone omogenee interne al comparto, modifica al progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative superfici, modifica a parametri e prescrizioni relative alle tipologie insediative, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano, che tenga conto di quanto già realizzato. La possibilità di procedere con varianti al piano è sottoposta alle limitazioni previste dalla L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.;
- l'Art. 3.1 delle N.T.A. e la Tav. 03 riportano erroneamente la monetizzazione dei parcheggi di tipo P1, ovvero della superficie di 87,99 mq; si prescrive che dalla Tav. 03 venga espunta la dicitura “area da monetizzare” a fianco dei P1 e che invece venga chiaramente identificata l'area P1, con indicazione dell'area complessiva la quale dovrà essere oggetto di atto unilaterale d'obbligo per la cessione dell'uso pubblico, atto che verrà perfezionato all'interno del procedimento relativo al titolo edilizio. Tali parcheggi, completi della segnaletica stradale necessaria, costituiranno parcheggi privati ad uso pubblico fino alla concorrenza dell'area di 87,99 mq prevista dal piano, così come calcolati sulla massima superficie realizzabile; inoltre si prescrive che eventuali corselli e spazi di manovra relativi ai parcheggi di tipo P1 diventino anch'essi ad uso pubblico, con chiara indicazione nelle tavole e relativo inserimento nell'atto di cessione dell'uso;

Rilevato che, seppur la bozza di convenzione urbanistica allegata al piano adottato risulti essere conforme allo schema tipo approvato con D.G.C. 158/2010, alla luce dei pareri espressi nonché delle sopravvenute modifiche normative, si rende necessario adeguare lo schema di convenzione così come da schema allegato alla presente deliberazione, e che sinteticamente prevede le modifiche non sostanziali di seguito riportate:

- introduzione, ai sensi della L.R. 24/2017, dei termini temporali e della clausola risolutiva contrattuale in caso di informativa antimafia interdittiva per il soggetto attuatore;
- sono state espunte le parti che prevedevano la cessione di aree in favore del Comune, e sostituite con la dicitura “opere” in quanto l'unico atto di cessione da parte della proprietà all'Amministrazione riguarderà esclusivamente le opere di urbanizzazione, ovvero la nuova rete fognaria di acque bianche e nere su Via Larga;

- sono stati espunti i riferimenti in tutte le parti palesemente non attinenti (realizzazione verde pubblico non previsto, cessione di aree, monetizzazione P1 ecc.);
- verificato come la relazione geologico-ambientale, a firma di tecnico incaricato, già adottata, riportasse le risultanze sull'analisi dell'inquinamento dei suoli e sull'uso storico del suolo di quest'area, e rilevato che le stesse evidenziavano il non superamento delle soglie previste per legge per l'attivazione di un procedimento di bonifica, si è espunta la parte dell'Art. 5 che prevede la presentazione all'Amministrazione di un piano di caratterizzazione del sito in quanto non risulta necessario, in base alle analisi già svolte, attivare un procedimento di bonifica;
- considerato che il nuovo tratto di fognatura, necessario all'allacciamento del comparto alla rete fognaria di Via Maestra Grande, sarà realizzato a spese del soggetto attuatore sulla strada vicinale antistante (ovvero Via Larga), proprietà della Partecipanza Agraria di Cento; visto il parere favorevole espresso dal soggetto proprietario della strada a costituire apposita servitù, si è ritenuto opportuno inserire all'Art. 13 c. 2 bis della convenzione, la previsione di detta stipula e la tempistica;
- vista la prescrizione in merito alla realizzazione dei parcheggi P1 di uso pubblico, si rende necessario inserire in convenzione la previsione che resti a onere e a carico del soggetto attuatore ed aventi causa, la manutenzione di tutto il tratto di fosso tombinato per i passi e dell'intera area prevista per i parcheggi stessi asserviti ad uso pubblico;

Considerato che:

- con D.C.C. 97/2014 di autorizzazione alla presentazione del piano di recupero si deliberava, alla luce delle caratteristiche dell'area e del contesto territoriale in cui si trova inserita, l'obbligo per il soggetto attuatore di proporre la monetizzazione degli standard S2 previsti dalla normativa, secondo i costi unitari in vigore al momento della loro quantificazione;
- ad oggi per le monetizzazioni si applicano i costi a mq previsti dalla D.G.C. 11 del 18.01.2007, e nello specifico per la frazione di Renazzo un costo pari a 40,00 €/mq;
- la superficie complessiva di S2 (standard pubblici) è pari a 439,97 mq (75% della S.U. massima realizzabile), e che pertanto al momento della stipula della convenzione dovrà essere versata la somma complessiva di € 17.598,80 per la monetizzazione degli stessi, come previsto dallo Schema tipo di convenzione approvato con D.G.C. 158/2010;

Considerato che, ai sensi dell'art. 38 c. 4 della L.R. 24/2017, ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune è tenuto ad acquisire l'informazione antimafia di cui all'art. 84 c. 3 del D. Lgs. 159/2011 dei soggetti che propongono la stipula di accordi operativi;

Verificato al riguardo che la ditta LU.VA. Srl con sede legale in Via Rossetti, 20 - 44042 Cento (FE) P.Iva 01633610389 risulta iscritta nell'elenco dei fornitori, prestatori di servizi ed esecutori di lavori non soggetti a tentativo di infiltrazione mafiosa (cd. White List) della Prefettura di Ferrara;

Considerato che, sebbene la L. 106/2011 preveda all'Art. 5, comma 13, lett. b), la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione dei piani attuativi, l'adozione del piano in questione è avvenuta con D.C.C. 36/2019 e dunque con atto del Consiglio Comunale, pertanto, allo stato, si ritiene opportuno procedere con atto del medesimo organo consiliare;

Ritenuto quindi opportuno approvare il piano presentato dalla ditta LU.VA S.r.l., conforme al PRG vigente, secondo gli Artt. 21 e 26 della L.R. n. 47/1978 e ss.mm.ii.;

Precisato che, come previsto dalle D.C.C. 97/2014 e 36/2019, gli oneri economici per la realizzazione di eventuali opere, totali o parziali, delle reti tecnologiche esistenti, funzionali al comparto in esame, da realizzarsi fuori comparto, saranno a totale carico del futuro soggetto attuatore;

Preso atto che:

- gli elementi costitutivi il piano in oggetto sono quelli richiesti dall'Art. 49 della L.R. 47/78 e ss.mm.ii.;
- in merito ai contenuti del punto p) dell'Art. 49 della L.R. 47/78, il presente Piano Particolareggiato:
 - ricade in area di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
 - non ricade all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
 - non ricade all'interno di zona territoriale omogenea A;
 - non ricade in area soggetta a consolidamento degli abitati;
 - ricade in area dichiarata sismica in Zona 3;
 - sono stati acquisiti i pareri degli enti gestori;

Dato atto che la presente proposta di deliberazione è stata illustrata alla competente Commissione Consiliare nella seduta del 28/07/2021;

Dato atto che la garanzia finanziaria, di importo non inferiore al 100 % del valore delle opere da cedere, determinato al momento della sottoscrizione della convenzione, dovrà essere presentata all'Amministrazione prima del ritiro del permesso di costruire delle opere medesime;

Dato atto pertanto che lo stato del procedimento non determina alcuna transazione che generi flussi di cassa da imputare nel bilancio dell'Ente, né transazioni non monetarie, e che solo successivamente, qualora si addivenga alla fase di attuazione, si dovrà provvedere all'inserimento delle opere da realizzare nel "Piano delle Opere Pubbliche" e nel bilancio dell'Ente con appositi atti;

Visti:

- il D.Lgs. 267/2000;
- la L.R. 47/1978 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 16/2012;
- la L.R. 20/2000;
- la L.R. 24/2017;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile di cui all'Art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

CON LA SEGUENTE VOTAZIONE: PRESENTI E VOTANTI N. 23 – VOTI FAVOREVOLI N. 20 – ASTENUTI N. 3 (Cacciari, Lodi, Fortini)

DELIBERA

di fare integralmente proprie le premesse al presente atto e sulla base delle stesse:

- 1) di approvare il piano di recupero presentato dalla ditta LU.VA. Srl con sede legale in Via Rossetti, 20 - 44042 Cento (FE) P.Iva 01633610389 con note Prott. 16, 24 e 27 del 04.01.2016, successivamente

integrato con Prot. 25305 del 20.05.2020 in recepimento delle prescrizioni intervenute, e costituito dai seguenti elaborati, allegati alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale:

- tav. 1 - planimetria proprietà - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - tav. 2 - fabbricati esistenti da demolire - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - tav. 3 - planimetria generale di progetto - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - tav. 3 bis - planimetria aree verdi e pavimentazioni esterne - nuovo elaborato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - tav. 4 - rete fognature acque nere - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - tav. 5 - rete fognature acque meteoriche - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - tav. 6 - impianto energia elettrica - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - tav. 7 - impianto gas - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - tav. 8 - impianto acqua - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - tav. 9 - impianto rete telefonia - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - tav. 10 - progetto unità 1, 3, 6 - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - tav. 11 - progetto unità 2 - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - tav. 12 - progetto unità 4, 5 - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - planimetrie e visure catastali - Prot. 16 del 04.01.2016;
 - Relazione illustrativa - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - Relazione geologico - ambientale - Prot. 16 del 04.01.2016;
 - Relazione geologico - geotecnica sulla risposta sismica del sito - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - Documentazione fotografica - Prot. 27 del 04.01.2016;
 - Pareri enti - Prot. 27 del 04.01.2016;
 - Norme tecniche di attuazione - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - Computo metrico opere di urbanizzazione - modificato Prot. 25305 del 20.05.2020;
 - Verifica VAS - Prot. 20880 del 15.04.2019;
 - Documentazione previsionale di clima acustico - Prot. 24 del 04.01.2016;
- 2) di stabilire che gli oneri economici per la realizzazione di eventuali opere, totali o parziali, delle reti tecnologiche esistenti, funzionali al comparto in esame, da realizzarsi fuori comparto, saranno a totale carico del futuro soggetto attuatore;
- 3) di dare atto che nel periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni;
- 4) di prescrivere tutte le modifiche e integrazioni agli elaborati di piano che si approvano, indicate in premessa, dando atto che gli elaborati adeguati verranno approvati nella stesura definitiva con successiva Determinazione Dirigenziale di presa d'atto;
- 5) di approvare lo "Schema di Convenzione_Aggiornato", allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, modificato secondo quanto riportato in premessa al fine di adeguare lo

schema tipo di Convenzione, approvato con D.G.C. 158/2010, al caso specifico del piano in approvazione;

- 6) Dato atto pertanto che lo stato del procedimento non determina alcuna transazione che generi flussi di cassa da imputare nel bilancio dell'Ente, né transazioni non monetarie, e che solo successivamente, qualora si addivenga alla fase di attuazione, si dovrà provvedere all'inserimento delle opere da realizzare nel "Piano delle Opere Pubbliche" e nel bilancio dell'Ente con appositi atti;
- 7) di dare atto che il piano così come presentato non è da assoggettare al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), fatte salve le prescrizioni riportate nel parere della Provincia di Ferrara, Settore LL.PP. Pianificazione Territoriale e Mobilità (Determinazione n. 1009/2020 del 08.07.2020, reg. al Prot. 35920 del 13.07.2020);
- 8) di dare mandato al Dirigente del Settore VII "Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive" di provvedere ad ogni ulteriore conseguente adempimento necessario alla conclusione del procedimento di approvazione, nonché di autorizzarlo alla sottoscrizione della Convenzione;
- 9) di demandare all'atto di stipula della convenzione, la determinazione dell'importo delle garanzie, e di stabilire che il rilascio del permesso di costruire avvenga previa presentazione delle suddette garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere da cedere;
- 10) di subordinare il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione alle modifiche ed integrazioni progettuali richieste dagli Enti nei pareri espressi e richiamati in premessa;
- 11) di disporre, quindi, che venga data idonea accessibilità agli atti resi pubblici con il presente provvedimento mediante la loro pubblicazione anche sulla rete civica comunale, secondo le forme di pubblicità previste dalla vigente normativa;
- 12) di pubblicare la presente deliberazione sulla rete civica comunale, nella sezione dell'Amministrazione Trasparente riservata alla Pianificazione e Governo del Territorio, assolvendo all'obbligo di trasparenza di cui all'art. 39 del D. Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.;

Tutti gli interventi effettuati in aula consiliare nel corso del dibattito relativo al presente provvedimento sono riportati in testo integrale nella registrazione, conservata agli atti dell'odierno Consiglio Comunale.

Il presente atto viene letto, confermato e sottoscritto.

Firma
Il Presidente
Dott. Matteo Veronesi

Firma
Il Segretario Generale
Dott. Fausto Mazza

La presente deliberazione, alla data di sottoscrizione, viene pubblicata all'albo pretorio on line del Comune www.comune.cento.fe.it per rimanervi 15 (quindici) giorni consecutivi ai sensi del D.Lgs. 267/2000 Art. 124 Comma 1, e diverrà esecutiva decorsi 10 (dieci) giorni dalla stessa.

