



COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE
Provincia di Bologna

Adunanza in prima convocazione. Seduta pubblica.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 58 DEL 01/07/2009

OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 18 LEGGE REGIONALE 24.03.2000 N. 20 PER LA CESSIONE DI TERRENO PER LA REALIZZAZIONE DI AREA VERDE A POGGETTO

L'anno duemilanove il giorno uno del mese di Luglio alle ore 20:30 nella sala delle adunanze consiliari, in seguito a convocazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 50 del d.lg. 18/8/2000 n. 267, notificata a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è adunato il Consiglio Comunale. L'ordine del giorno notificato porta la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

All'appello risultano:

BRUNELLI ROBERTO	P	BELLISARIO VALENTINA	P
PASSARINI SILVIA	P	LANZONI ANNALISA	P
PINARDI ANDREA	P	FREGNA ENRICO	P
NAPPI SERENA	P	ALBERGHINI MARCO	P
VIRZI SALVATORE	P	MASOTTI CLAUDIO	P
RAVAIOLI STEFANIA	P	MONARI MASSIMO	P
MARCHESI MAURO	P	FRISARIO SABINA	P
MASETTI ANNA MARIA	P	MARGIOTTA LADISLAO	P
SELLITTO ANTONIO	P		

Assessori non consiglieri:

Raimondi Raffaella	Presente
Cicchetti Ezio	Presente
De Santis Oronzo	Presente
Pezzoli Claudio	Presente

Assume la presidenza il Sindaco Ing. Roberto Brunelli

Partecipa il Segretario Generale Dr. A. Fanti

Il Presidente, dando atto che il numero dei presenti è legale per la validità delle deliberazioni, dichiara aperta la seduta.

Designa scrutatori, per la verifica delle votazioni, i Sigg. Consiglieri: NAPPI, BELLISARIO, MARGIOTTA.

APPROVAZIONE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 18 LEGGE REGIONALE 24.03.2000 N. 20 PER LA CESSIONE DI TERRENO PER LA REALIZZAZIONE DI AREA VERDE A POGGETTO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Sig. Fabbri Battista è proprietario esclusivo di un'ampia area di terreno del Comune di San Pietro in Casale, frazione di Poggetto, Via A. Govoni, identificata in Catasto al Foglio n. 25 mappale 29 della superficie catastale complessiva di 11.111,00 mq;
- tale area è destinata dal vigente P.R.G. a zone E3 "Zona agricola periurbana" e dal P.S.C. adottato ad Ambito 19 ANS-C "Ambiti per nuovi insediamenti su area libera";
- l'area si presenta completamente libera da opere, costruzioni od edifici;
- è intenzione dell'Amministrazione comunale prevedere la realizzazione di un'area verde a Poggetto;

Dato atto che:

- dopo diversi incontri con l'Amministrazione la Proprietà ha avanzato una proposta di intervento in cui si individuano due fasi di progetto: la FASE 1 che è oggetto del presente accordo e la FASE 2 che viene rimandata al PUA di iniziativa privata successivo all'approvazione del POC;
- la "Fase 1 - Sistemazione provvisoria" prevede che la Proprietà ceda all'Amministrazione comunale un'area verde realizzando la recinzione dell'area, un cancello provvisorio e la capezzagna per l'accesso provvisorio da parte di mezzi agricoli dalla via Govoni, tale sistemazione è appunto provvisoria in attesa della sistemazione definitiva da attuarsi mediante il PUA.
- la "Fase 2 - Sistemazione definitiva" sarà oggetto di PUA di iniziativa privata e dovrà prevedere la realizzazione del cancello definitivo, del nuovo accesso carrabile e/o ciclo-pedonale dalla via Govoni, delle opere extra-urbanizzazione stabilite dall'Amministrazione comunale (ad esempio attrezzature sportive per il giardino comunale, marciapiedi su via Govoni, ecc.) per un importo presunto pari a 130,00 (centotrenta/00) Euro/mq di S.U. di diritto edificatorio privato, oltre alle normali opere di urbanizzazione previste a servizio delle nuove residenze.

Prese in esame le specifiche criticità urbanistico-insediative che presenta l'area in esame;

Ritenuto opportuno studiare una linea di intervento condivisa con la *Proprietà*, al fine di ricercare sinergie fra pubblico e privato e di individuare una disciplina dei suoli che consenta effettivamente la trasformazione urbanistica richiesta e preveda la contestuale realizzazione delle opere sopra descritte a servizio dell'urbanizzazione stessa e del contesto urbano circostante;

Visto l'art. 18 - accordi con i privati, della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 che così dispone:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi. 2. La scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, 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. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni

nel piano approvato. 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.”;

Ritenuto opportuno procedere alla stipula di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 fra il Comune e la Proprietà che sia volto a:

- consentire la trasformazione urbanistica dell'area in parola, per la realizzazione di unità residenziali bifamiliari - trifamiliari o piccoli edifici plurifamiliari, con una capacità edificatoria massima di 1.400,00 mq (SU), di cui il 60% pari a 840 mq di SU costituirà il “diritto edificatorio privato”, in relazione agli indici perequati definiti dall'Art. 33 del P.S.C.
- consentire la cessione del terreno, della superficie di 2.600,00 mq circa, per la realizzazione di area verde a Poggetto;

Valutata quindi positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica dell'intervento di cui al presente accordo, che migliora sensibilmente le condizioni urbanistiche ed edilizie della frazione e più in generale la qualità della vita della stessa;

Valutato poi come, nell'ottica generale del nuovo strumento urbanistico e dei dimensionamenti residenziali risultanti dalla già citata conferenza di pianificazione, sia urbanisticamente opportuno localizzare le capacità edificatorie di cui all'accordo di pianificazione in oggetto secondo quanto dallo stesso previsto;

Dato atto che l'accordo di pianificazione in oggetto sia da considerarsi vincolante per quanto riguarda la “Fase 1”;

Dato poi atto, anche con riferimento alle condizioni finanziarie del *Comune*, che sia di rilevante interesse per la collettività comunale l'uso del terreno ai fini della realizzazione di un'area verde a Poggetto come previsto nella Fase 1, che avverrebbe ad opera di privati, in tempi celeri, evitando di dover ricorrere a onerose e defatiganti procedure;

Riconosciuto come nessuna delle prestazioni previste dall'accordo di pianificazione in oggetto sia effettuata a scemputo di alcun contributo di costruzione e pertanto non rientri nell'ambito di applicazione dell'art. 122, comma 8 del D.Lgs. 163/06;

Rammentato come l'accordo di pianificazione in oggetto sia accessorio al POC e che sarà da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, l'accordo di pianificazione in oggetto presenta il requisito del “*rilevante interesse per la comunità locale*”, richiesto dall'art. 18 L.R. 20/2000;

Viste:

- la delibera di Giunta Comunale n. 63 del 24.06.2008, recante “Direttiva in materia di negoziazione urbanistica”;
- la Legge regionale n. 20/2000 ed in particolare l'art. 18;
- lo Statuto Comunale;
- la relazione del Direttore Area Gestione Territorio in data 11.06.2009;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49 – co.1 – d. lg. 267/2000, il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area interessato in ordine alla regolarità tecnica;

UDITA la relazione del SINDACO, il quale illustra il contenuto della presente proposta deliberativa;

SENTITI inoltre i seguenti interventi:

- Il Consigliere ALBERGHINI chiede di chiarire se il parco potrà essere utilizzato, oltre che dalla scuola, anche dalla cittadinanza come parco pubblico;
- Il Consigliere FRISARIO chiede di effettuare un dibattito in Commissione per chiarire i numerosi dubbi che sono sorti a seguito dell'esame della documentazione, rinviando quindi l'esame dell'argomento ad una prossima seduta del Consiglio comunale; sottolinea inoltre che è opportuno che l'area verde venga destinata anche a beneficio della collettività e non solo delle scuole; è importante valutare la ricaduta che può avere il beneficio concesso dall'impresa nel momento in cui questa costruirà, nel senso di determinare un probabile aumento del prezzo di vendita; evidenzia inoltre il fatto che nella delibera non sono evidenziati costi relativi all'acquisizione del terreno da parte dell'Amministrazione;
- Il SINDACO sottolinea che l'iter di questo accordo è stato avviato dalla precedente Amministrazione e fa parte di quelle operazioni che l'Amministrazione entrante intende concludere al più presto per avviare poi la realizzazione dei propri progetti; a seguito della definizione dell'accordo in questione, verrà avviata la procedura per la cessione dell'area, che passa attraverso il POC e il PUA e tutti questi passaggi verranno monitorati con attenzione dall'Amministrazione, anche attraverso la messa a disposizione di tutta la documentazione relativa; in merito al quesito del Consigliere Alberghini, afferma che è intenzione dell'Amministrazione lasciare aperte entrambe le possibilità a cui ha accennato il Consigliere medesimo;
- Il Consigliere ALBERGHINI afferma di essere favorevole all'accordo, ribadendo che la propria richiesta era finalizzata a consentire l'utilizzo dell'area in questione anche alla collettività e non solo alle scuole;
- Il Consigliere FRISARIO sottolinea che con questa operazione si concede una facilitazione all'impresa, nella consapevolezza dell'utilità consistente nel poter disporre di un'area verde in più, esprimendo l'auspicio che si dedichi a tutte le frazioni la stessa attenzione; preannuncia voto favorevole, in segno di una collaborazione che non si vuole far mancare, sottolineando la necessità di prestare attenzione non solo alle imprese ma anche ai cittadini;
- Il SINDACO, preannunciando che darà mandato all'Ufficio di valutare l'ipotesi di tenere conto di un possibile incremento di valore dell'area, afferma che è intenzione dell'Amministrazione rendere trasparente tutte le operazioni, rendicontando tutto ciò che viene fatto, comprese le proposte che provengono dagli operatori, traendo spunto da tutti i suggerimenti per migliorare sempre la propria azione;

Con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese,

DELIBERA

1. Di approvare l'accordo amministrativo di pianificazione di cui in premessa, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24.03.2000 n. 20, composto da n. 12 articoli e da n. 4 allegati che si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale,
2. di autorizzare il Sindaco alla firma del suddetto accordo;
3. di dare atto che il suddetto accordo sarà recepito nel redigendo PSC e nel POC.;
4. con successiva separata votazione, effettuata in forma palese, il cui esito è il seguente: voti favorevoli unanimi, la deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

ESPRESSIONE PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 – CO. 1 – DEL D.LG. 18.8.2000 N. 267

Regolarità tecnica
Parere favorevole
IL DIRETTORE DI AREA
F.to Ing. A. Peritore

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Ing. Roberto Brunelli

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. A. Fanti

DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio del Comune per rimanervi 15 giorni consecutivi.

Li, 15/07/2009

L'ADDETTO ALL'ALBO PRETORIO
F.to M. Passarini

Per Copia conforme all'originale.

Li, 15/07/2009

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO SEGRETERIA
Dr.ssa S. Cesari

ESECUTIVITA'

Divenuta esecutiva per decorrenza
dei termini, ai sensi dell'art. 134 –
co. 3 – d. lg. n. 267/2000

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO SEGRETERIA
F.to Dr.ssa S. Cesari

Atto composto di n. 19 pagine (n. 1 allegati)