



Comune di Castelnovo ne' Monti

**DELIBERAZIONE N. 32 DEL 01/06/2020**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Sessione Straordinaria – Seduta Pubblica di Prima convocazione

**OGGETTO : DELIBERA DI INDIRIZZO DEI CRITERI DI PRIORITÀ, REQUISITI E LIMITI CON CUI VENGONO VALUTATE LE PROPOSTE DI ATTUAZIONE DEL PSC ATTRAVERSO ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 COMMA 3 DELLA LR N. 24/2017.**

L'anno **2020** il giorno **1** del mese di **Giugno** alle ore **20.45** , in videoconferenza, previa l'osservanza delle formalità prescritte dalle vigenti norme di legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

| Cognome Nome                     | Carica       | Presente/Assente |
|----------------------------------|--------------|------------------|
| Bini Enrico                      | Sindaco      | Presente         |
| Severi Paolo Giorgio             | Consigliere  | Presente         |
| Borghi Chiara                    | Consigliere  | Presente         |
| Rivi Nicola                      | Consigliere  | Presente         |
| Boni Carlo                       | Consigliere  | Presente         |
| Ferrari Emanuele                 | Vice Sindaco | Presente         |
| Manfredi Lucia                   | Consigliere  | Presente         |
| Valentini Daniele                | Consigliere  | Presente         |
| Spadaccini Erica                 | Consigliere  | Presente         |
| Martinelli Claudia               | Consigliere  | Presente         |
| Essadiki Abdelghani              | Consigliere  | Presente         |
| Fiori Sabrina                    | Consigliere  | Presente         |
| Davoli Alessandro Raniero Angelo | Consigliere  | Presente         |
| Pigoni Paolo                     | Consigliere  | Presente         |
| Vassallo Nadia                   | Consigliere  | Presente         |
| Caselli Giorgio                  | Consigliere  | Presente         |
| Maioli Luca                      | Consigliere  | Presente         |

Totale presenti:17

Totale assenti:0

Assiste il Segretario Comunale **Giuseppe Iori** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sig. **Bini Enrico** nella qualità di Sindaco assume la Presidenza e riconosciuta la validità della adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Vengono designati a fungere da scrutatori i Consiglieri:

|         |         |   |      |         |            |       |
|---------|---------|---|------|---------|------------|-------|
| Caselli | Giorgio | – | Rivi | Nicola– | Spadaccini | Erica |
|---------|---------|---|------|---------|------------|-------|

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO che:

- Con deliberazione consiliare n. 30 del 31.03.2005, esecutiva ai sensi di Legge, il Comune di Castelnovo ne' Monti ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), entrato in vigore in data 11.05.2005 cui sono seguite sei varianti.
- Con deliberazione consiliare n. 31 del 31.03.2005, esecutiva ai sensi di Legge, il Comune di Castelnovo ne' Monti ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrato in vigore in data 11.05.2005 cui sono seguite sette varianti.
- Il Comune di Castelnovo ne' Monti ha approvato il secondo Piano Operativo Comunale (POC) con deliberazione consiliare n. 22 del 09.04.2014, entrato in vigore in data 21.05.2014, e quindi scaduto in data 20.05.2019.
- In data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la Legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", la quale ha abrogato esplicitamente, sostituendola, la previgente disciplina urbanistica regionale (Legge regionale 24 marzo 2000 n. 20) e la disciplina in materia di riqualificazione urbana (Legge regionale 3 luglio 1998 n. 19).
- La nuova Legge introduce novità rilevanti in merito a principi, regole e strumenti per la pianificazione urbanistica, con il principale obiettivo di cessare il percorso di progressiva espansione urbana delle città in favore della rigenerazione urbana e della riqualificazione degli edifici, associate all'adeguamento sismico degli immobili, al sostegno alle imprese (anche attraverso la semplificazione delle procedure, in caso di investimenti tesi alla crescita e allo sviluppo), alla tutela del territorio agricolo, con lo scopo primario di anticipare l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero fissato per il 2050 dal settimo Programma di azione ambientale dell'Unione Europea, prevedendo, a tal fine, che il nuovo consumo di suolo debba essere contenuto entro il 3% del territorio urbanizzato, secondo la definizione di questo dettata dalla Legge.
- Nel perseguimento di questi obiettivi, la Legge ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio, determinando un nuovo apparato di strumenti di pianificazione regionale, provinciale e comunale, ognuno con obiettivi diversificati.
- A livello comunale è individuato nel Piano Urbanistico Generale (PUG) lo strumento di governo delle trasformazioni urbane e territoriali, con contenuti sia strategici sia strutturali, il quale è lo strumento di pianificazione (articolo 31 della LR n. 24/2017) riferito a tutto il territorio comunale orientato prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo ed alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni.
- Oggetto principale del PUG è la disciplina del sistema insediativo esistente ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato, così come definito all'articolo 32 della Legge, ed una delle principali innovazioni riguarda proprio il regime differenziato degli interventi di riuso e di rigenerazione, che agiscono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, rispetto alle nuove urbanizzazioni, regime declinato (sezione I del Capo II della Legge), tra il resto, attraverso: benefici derivanti da incentivi urbanistici; semplificazioni procedurali; differenti quote di standard; deroghe ai limiti fissati dal decreto ministeriale n.1444/1968; con un ruolo centrale attribuito alla qualità progettuale e alla fattibilità degli interventi, da valutare attraverso gli Accordi operativi (articolo 38 della Legge).
- La Legge prevede l'obbligo per i Comuni di avviare il processo di adeguamento della propria pianificazione urbanistica entro 3 anni (ossia entro il 01 gennaio 2021) e di completarlo entro i successivi 2 anni, pervenendo quindi, entro il termine massimo del 1 gennaio 2023, alla compiuta sostituzione degli attuali strumenti urbanistici, approvati ai sensi della disciplina previgente, con il nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale), secondo le modalità definite dall'articolo 3 della Legge.

- Nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il PUG, oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione una parte della pianificazione vigente, la Legge, all'articolo 4, consente ai Comuni di individuare una parte delle previsioni del piano vigente (il PSC, come integrato dalla disciplina del RUE) da attuare con percorsi procedurali più celeri, ovvero attraverso la stipula di accordi operativi ai sensi dell'articolo 38 della Legge, indicando con una apposita delibera di indirizzo del Consiglio Comunale i criteri di priorità, i requisiti e i limiti con cui saranno valutate le proposte e verificata la loro rispondenza all'interesse pubblico.
- Per assicurare l'imparzialità e la trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo, il comma 3 dell'articolo 4 della Legge prescrive ai Comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un avviso pubblico per acquisire, dai privati che siano interessati, proposte di attivazione del percorso procedimentale funzionale alla definizione dei contenuti di accordi operativi.

#### **DATO ATTO che:**

- Con delibera della Giunta comunale n. 83 in data 25.06.2019 è stato approvato lo schema di avviso finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse, circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi, avviso da darsi qui come integralmente richiamato seppur non allegato.
- L'avviso è stato pubblicato in data 10.07.2019 per novanta giorni consecutivi.
- Nel suddetto avviso sono stati delineati i criteri generali per la predisposizione e per la valutazione delle Proposte, e sono state fornite indicazioni in ordine agli ambiti prioritari per la definizione degli Accordi Operativi come segue:

**“2.6 I criteri generali adottati dall'Amministrazione Comunale per l'elaborazione del POC, mantengono valore quali elementi orientativi per la considerazione e la valutazione delle Proposte Preliminari, subordinatamente alla loro riconsiderazione alla luce degli obiettivi e delle strategie urbanistiche definiti dalla legge regionale n.24/2017. Li si evidenzia di seguito, quale elemento da considerare nella predisposizione delle Proposte Preliminari, così come nella determinazione sottoposta al Consiglio Comunale:**

##### **2.6.1 Criteri di qualità**

- livelli di prestazione conseguibili dalle opere in relazione ai requisiti edilizi volontari (risparmio energetico, bioarchitettura, sostenibilità ambientale degli interventi);
- apporto degli interventi alla qualificazione del contesto territoriale e ambientale. Criteri socioeconomici;
- esigenze sociali nella realizzazione di dotazioni territoriali;
- fattibilità degli interventi in relazione al contesto;
- efficacia urbanistica, ambientale e sociale delle azioni previste, in relazione ai contenuti specifici delle proposte.

##### **2.6.2 Criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica:**

- coordinamento dell'attuazione, per garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;**
- equilibrata distribuzione nel territorio degli interventi.**

**2.7** Ai criteri generali adottati per l'elaborazione del POC, si aggiunge il seguente ordine di priorità, orientato a favorire la riduzione del consumo di suolo e lo sviluppo socioeconomico del territorio:

- 1) interventi nel territorio urbanizzato, di recupero e riqualificazione urbanistica ed in particolare:
  - interventi negli Ambiti residenziali da riqualificare tramite PUA (ARR) art. 22 delle NA del PSC;

- interventi negli Ambiti produttivi-commerciali-direzionali da trasformare tramite PUA (APT) art. 23 delle NA del PSC;
  - 2) interventi negli Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite PUA (AP3) art. 29 delle NA del PSC;
  - 3) interventi negli Ambiti residenziali da attuare tramite convenzione attuativa (NU1) art. 25 delle NA del PSC;
- Tra gli ambiti sopra elencati, si darà ulteriore priorità agli interventi nelle aree maggiormente dotate di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione.”

...

**7.1** Le aree e gli ambiti del vigente PSC ai quali l'Amministrazione intende riservare prioritaria attenzione nella verifica della possibilità di concludere Accordi Operativi, se ed in quanto pervengano Proposte Preliminari in conformità alle previsioni del presente Avviso Pubblico, sono quelli indicati al sopra esteso articolo 2, comma 2.7.

**7.2** I parametri di priorità anzidetti non hanno valenza escludente. L'Amministrazione valuterà la totalità delle Proposte Preliminari presentate in conformità al presente Avviso, anche le Proposte Preliminari che abbiano ad oggetto aree o ambiti diversi rispetto a quelli individuati dall'Amministrazione come prioritari sulla base delle strategie, degli obiettivi e delle disposizioni delle norme del vigente PSC e del vigente RUE.

**7.3** Particolare attenzione nella individuazione delle azioni volte alla definizione degli Accordi operativi, sarà riservata alle proposte Preliminari che facciano propri gli obiettivi e le politiche per il miglioramento della qualità urbana del PSC, come ulteriormente definiti nel secondo POC con il Documento programmatico per la qualità urbana.

**7.4** Nella istruttoria delle Proposte Preliminari ai fini della sottoposizione al Consiglio Comunale per le determinazioni di competenza sarà dato rilievo alle priorità evidenziate al sopra esteso articolo 7.1, così come ai seguenti elementi.

**7.4.1** La necessità di dare priorità all'attuazione degli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica, in particolare nei contesti storici e negli ambiti urbani da riqualificare e, tra questi ultimi, a quelli che sottendono interventi di risanamento ambientale ed urbanistico, che propongono iniziative imprenditoriali sostenibili ambientalmente ed economicamente, che siano in grado di essere portati in attuazione nei termini perentori di legge, con impegno dei Proponenti a richiedere i relativi titoli abilitativi entro il 1 gennaio 2023.”

## **CONSIDERATO che:**

Nel sopra richiamato avviso si indicava che, ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della legge, il Comune nel definire i contenuti della presente Delibera di Indirizzo avrebbe tenuto conto degli apporti partecipativi pervenuti oltre che:

- degli accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n.20/2000 smi, fermo restando che una compiuta ricognizione in ordine allo stato di attuazione degli accordi o comunque degli atti convenzionali in essere verrà svolta in sede di predisposizione del PUG;
- delle previsioni del PSC confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente;
- dei contenuti del secondo POC scaduto in data 20.05.2019, relativamente alle sue previsioni non attuate;
- di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato.

## **RILEVATO che:**

Nel termine dei novanta giorni di pubblicazione sono pervenute tre manifestazioni di interesse per l'attuazione delle previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi, come di seguito elencate:

- 1) Prot. 14286 del 05.10.2019 per l'attuazione dell'ambito di cui alla Scheda normativa n. 1 del Secondo POC;
- 2) Prot. 14275 del 07.10.2019 per l'attuazione dell'ambito ARRa del PSC;
- 3) Prot. 14341 del 08.10.2019 per l'attuazione del secondo stralcio dell'ambito NU1v del PSC.

**CONSTATATO che:**

- Per quanto riguarda la domanda n. 1) l'intervento interessa un ambito residenziale consolidato del capoluogo, già oggetto di atto di accordo stipulato in data 07.05.2007 REP. 2027 a ministero del Segretario comunale, ai fini dell'inserimento nel primo POC, poi confermato con il secondo POC, per un intervento di recupero di fabbricato di valore storico-culturale-testimoniale e nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale-commerciale, per una SU costruibile massima di 765 mq circa, data dalla SU esistente più il 20%, per il quale la proprietà chiede la conferma dei contenuti dell'accordo già stipulato.
- Per quanto riguarda la domanda n. 2) l'intervento interessa l'ambito residenziale da riqualificare ARR.a del capoluogo, già oggetto di atto di accordo stipulato in data 03.06.2010 REP. 231878 a ministero Notaio Beccari, intervenuto tra l'adozione e l'approvazione della seconda variante parziale al PSC al fine, tra il resto, di localizzare in tale ambito una capacità edificatoria a disposizione dell'amministrazione comunale, per il quale la proprietà chiede la conferma dei contenuti dell'accordo già stipulato con la revisione del prezzo di cessione della capacità edificatoria aggiuntiva.
- Per quanto riguarda la domanda n. 3) l'intervento interessa l'ambito residenziale di nuovo insediamento NU1v del capoluogo, per il quale è in corso di attuazione un primo stralcio inserito nel secondo POC, e del quale si chiede l'attuazione di un secondo stralcio.

**CONSIDERATO che** in merito alla domanda n. 1) Prot. 14286 del 05.10.2019, il soggetto richiedente, con nota prot. 2311 del 14.02.2020, ha chiesto l'archiviazione della manifestazione di interesse senza ulteriore seguito, raccomandando che quanto contenuto nell'atto di accordo stipulato in data 07.05.2007 REP. 2027, venga confermato nel nuovo Piano urbanistico generale (PUG).

**VISTA** la relazione istruttoria predisposta dal Responsabile del Settore Pianificazione Promozione e Gestione del Territorio, allegata al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale.

**RITENUTO** che le proposte avanzate rispondano ai criteri di priorità indicati nell'avviso, trattandosi nel secondo caso di intervento di riqualificazione all'interno del territorio urbanizzato già oggetto di atto di accordo, e nel terzo caso di un secondo stralcio di un intervento già in corso di attuazione, di modesta estensione.

**VISTA** la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 ed in particolare l'articolo 4.

**VISTO** il parere favorevole espresso in data 30.04.2020 dalla Commissione Urbanistica Consigliare.

**VISTO** il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, dal Responsabile del Settore in ordine alla regolarità tecnica dell'atto.

**UDITI** gli interventi dell'Assessore Valentini Daniele che illustra il punto posto all'o.d.g., del Consigliere Caselli Giorgio, del Consigliere Davoli Alessandro Raniero Angelo che comunica l'uscita dalla stanza perché interessato all'argomento e del Sindaco;

**DATO ATTO** che ai sensi dell'art. 92 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale:

- tutti gli interventi relativi al presente punto all'o.d.g., sono riportati nella registrazione

- integrale della seduta su appositi supporti digitali e pubblicati sul sito dell'Ente;
- i supporti digitali sono conservati agli atti della Segreteria Comunale, assicurandone l'immodificabilità

**CON LA SEGUENTE VOTAZIONE** espressa per alzata di mano dai n. 15 Consiglieri presenti:

|            |               |
|------------|---------------|
| PRESENTI   | N. 15         |
| VOTANTI    | N. 14         |
| FAVOREVOLI | N. 14         |
| ASTENUTI   | N. 1 (PIGONI) |
| CONTRARI   | N. /          |

### **DELIBERA**

Per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente richiamate:

**DI APPROVARE** l'immediata attuazione delle seguenti previsioni del PSC vigente, tramite stipula di accordi operativi come disciplinato dall'articolo 4 della L.R. 24/2017:

- 1) Attuazione della Scheda Normativa ARRa del Capoluogo;
- 2) Attuazione della Scheda Normativa NU1v, secondo stralcio, del Capoluogo.

**DI APPROVARE** la Relazione istruttoria, che forma parte integrante del presente atto, ancorché non materialmente allegata, e depositata agli atti dello Sportello Unico dell'Edilizia.

**DI DEFINIRE** i seguenti criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico nella redazione delle proposte di accordo operativo con i soggetti interessati:

- 1) Il rafforzamento qualitativo della città pubblica, con riferimento agli obiettivi ed alle politiche per il miglioramento della qualità urbana del PSC, come ulteriormente definiti nel secondo POC con il Documento programmatico per la qualità urbana.
- 2) Il consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali.
- 3) Rigenerazione e completezza del disegno urbano.
- 4) Connessione tra l'area di intervento e il territorio circostante.
- 5) Tempi di attuazione.
- 6) Le verifiche di sostenibilità ambientale e territoriale.
- 7) Livelli di prestazione conseguibili dalle opere in relazione ai requisiti edilizi volontari (risparmio energetico, bioarchitettura, sostenibilità ambientale degli interventi).

**CON LA SEGUENTE SEPARATA VOTAZIONE** espressa per alzata di mano dai n. 15 Consiglieri presenti:

|            |               |
|------------|---------------|
| PRESENTI   | N. 15         |
| VOTANTI    | N. 14         |
| FAVOREVOLI | N. 14         |
| ASTENUTI   | N. 1 (PIGONI) |
| CONTRARI   | N. /          |

### **DELIBERA, inoltre**

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4 comma del D.Lgs. n. 267/2000.

**RIENTRA IL CONSIGLIERE COMUNALE DAVOLI ALESSANDRO RANIERO ANGELO, CONSIGLIERI PRESENTI N. 16**

**IL SINDACO** ringrazia il Geom. Daniele Corradini per il lavoro svolto;

**IL CONSIGLIERE** Davoli Alessandro Raniero Angelo si unisce al Sindaco e ringrazia il Geom. Corradini;

Il Consigliere Maioli Luca chiede delucidazioni sulle linee guida per la pubblicazione sul giornalino del Comune;

Il Consigliere Davoli Alessandro Raniero Angelo comunica al Consiglio che il Gruppo Consiliare che rappresenta non firmerà le linee guida e inoltre comunica che è della stessa idea il Gruppo Consiliare Castelnovo ne' Cuori.

L'Assessore Manfredi Lucia, alla luce di quanto espresso dal Consigliere Davoli Alessandro Raniero Angelo comunica che la pagina riservata ai Gruppi di Minoranza non ci sarà;

Seguono più volte gli interventi del Consigliere Boni Carlo, del Consigliere Caselli Giorgio, del Consigliere Maioli Luca, del Sindaco, del Consigliere Davoli Alessandro Raniero Angelo, dell'Assessore Valentini e del Sindaco.

**SONO LE ORE 22,50 TERMINA LA SEDUTA DEL CONSIGLIO COMUNALE**

|

Approvato e sottoscritto.

**IL Sindaco**  
**Bini Enrico**  
**(Atto sottoscritto digitalmente)**

**II SEGRETARIO COMUNALE**  
Giuseppe Iori  
**(Atto sottoscritto digitalmente)**