



# Città di Castel San Pietro Terme

## DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

### N. 39 DEL 22/03/2022

Oggetto: APPROVAZIONE DI VARIANTE AL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO RESIDENZIALE DEL CAPOLUOGO “EX CEMENTUBI”

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **ventidue** del mese di **Marzo** alle ore 17:00 presso la Residenza Municipale, convocata a cura del Sindaco in presenza e videoconferenza come da Decreto del Sindaco n. 3 del 25/03/2020, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Nome	Qualifica	Presenza
Tinti Fausto Sindaco	Sindaco	Presente
Bondi Andrea	Vice Sindaco	Presente
Giordani Giuliano	Assessore Anziano	Presente
Mezzetti Barbara	Assessore	Presente
Naldi Giulia	Assessore	Presente
Dondi Fabrizio	Assessore	Presente

Totale presenti: 6    Totale assenti: 0

la cui presenza è accertata dal Segretario mediante appello nominale.

Presiede l'adunanza il Sindaco Fausto Tinti

Assiste alla seduta il Segretario Generale Letizia Ristauri

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a trattare l'argomento in oggetto

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- con deliberazione consiliare N° 75 del 24 giugno 2003, esecutiva ai sensi di Legge, nell'ambito delle competenze assegnate dalla normativa di riferimento fu approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo alla zona residenziale del Capoluogo classificata "R2c" (zone prevalentemente residenziali di impianto recente: edificate o in corso di edificazione con Piano particolareggiato) normata dall'Art. 22.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione di PRG, denominato "Ex Cementubi", distinta al Catasto al FG. 83 con i mapp.li da 915 a 924, 933,934( parte dell'ex mapp.le 77) di superficie complessiva pari a mq. 13014, e con i mapp.li 115 (parte), 935, 936, 937,939, 940, 941 e 942 ( ex mapp.li 115 parte, 263 e 361);
- con atto notarile a magistero Dott. Masi degli Uberti sottoscritto in data 16 ottobre 2003 fu è sottoscritta la Convenzione urbanistica attuativa fra il Comune ed il soggetto attuatore, costituito in quella fase dalla Cooperativa San Giuseppe;
- successivamente i lavori di realizzazione del comparto si sono avviati concludendosi per la parte relativa ai fabbricati residenziali e per buona parte delle urbanizzazioni interne, mentre l'opera di ottimizzazione dell'incrocio Via Scania/Via Moro, prevista in convenzione a carico del soggetto attuatore per la quota pari a € 245.000,00 ed in capo all'Amministrazione comunale per una quota corrispondente a € 290.000,00 come da progetto approvato dalla Giunta comunale con Deliberazione N° 128 del 24 ottobre 2006, non è stata realizzata;
- in data 17/12/2012 (rev. n. 6145) l'Amministrazione comunale ha introitato la somma di € 100.617,40 escutendo una polizza fideiussoria a garanzia di impegni assunti anche dalla Cooperativa San Giuseppe che nel frattempo ha acceduto alle procedure fallimentari, insinuandosi anche nella procedura di liquidazione coatta amministrativa per un ulteriore importo corrispondente a € 150.577,66, riconosciuto poi come credito chirografario;
- in data 28/08/2007 prot. n. 21155 fu presentato dai soggetti attuatori un progetto di variante al Piano Particolareggiato attuativo del comparto in questione, nel quale si prevedevano piccole modifiche che discendevano essenzialmente da necessità di adattamento alla situazione reale e catastale dei luoghi, dalle necessità connesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dagli adattamenti dimensionali relativi alla localizzazione degli standard urbanistici, oltre che l'adeguamento della distribuzione dei volumi fra le varie tipologie senza modifica delle volumetrie previste dal piano particolareggiato vigente, progetto successivamente integrato in data 31/03/2008 con prot.n. 7694 ed in data 28/01/2014 con prot. 1807; tale progetto di variante, per mancanza della definitiva regolarità formale dei documenti presentati, non è mai stato approvato;
- allo stato attuale la compagine proprietaria del comparto è costituita da piccoli proprietari che hanno acquistato le unità immobiliari residenziali, mentre la restante parte, costituita dalle aree destinate alle dotazioni da cedere all'Amministrazione comunale, è tutt'ora in capo alle procedure fallimentari della Cooperativa San Giuseppe, che vede come interlocutore il Commissario Liquidatore, che si è reso disponibile a procedere con la variante al Piano Particolareggiato purchè non risultino oneri economici aggiuntivi in capo alla Cooperativa stessa;
- Vista la documentazione trasmessa in data 16/10/2018 prot. n° 25023 ed in data 05/03/2019 prot. n°5328 ad integrazione della documentazione presentata il 28/08/2007 p.g. n° 0021155, 31/03/03/2008 prot.n°7694 ed in data 28/01/2014 con prot. 1807, sostitutiva dei precedenti di pari numerazione;

### Preso atto:

1. della nuova richiesta avanzata in data 24 luglio 2017 (acquisita al Protocollo Generale con N° 15952) dai proprietari privati delle unità abitative realizzate all'interno del comparto urbanistico in questione, con la quale gli stessi hanno proposto di presentare all'Amministrazione comunale un progetto di Variante al Piano Particolareggiato sostitutiva di quella già agli atti, con le finalità di:
  - rimodulare l'entità delle opere di urbanizzazione in modo da consentire il completamento delle opere interne;
  - rimodulare l'intervento di ottimizzazione dell'incrocio fra le vie Scania e Via Moro facendo coincidere l'importo economico dell'intervento alla somma già introitata dall'Amministrazione a titolo di garanzia;
  - riproporre le piccole modifiche e gli aggiustamenti già inseriti nella documentazione trasmessa nel 2008;
  - destinare le somme di futuro introito costituite dal credito residuo ad interventi individuabili come per ulteriori opere di miglioramento del sistema di accessibilità viaria e ciclopedonale afferente anche al comparto;
  - mantenere in capo alle proprietà private proponenti i costi tecnici inerenti la predisposizione e la definizione degli elaborati della Variante al Piano Particolareggiato oltre che quelli relativi alla sottoscrizione degli atti;
  - porre in capo all'Amministrazione comunale tutti i costi progettuali e di intervento relativamente al completamento delle opere di urbanizzazione interna al comparto e di ottimizzazione del nodo viario Scania/Moro per la capienza complessiva di € 100.617,40, corrispondente alla polizza fideiussoria già escussa a garanzia di parte degli impegni assunti dai soggetti attuatori originari.
2. che con Deliberazione N° 49 del 10/04/2018 la Giunta comunale, prendendo atto della proposta avanzata dai proprietari privati delle unità abitative realizzate all'interno del comparto, condividendone i contenuti, ha autorizzato gli stessi a predisporre e depositare gli elaborati di variante;
3. che la documentazione tecnica relativa alla variante al Piano Particolareggiato in oggetto è pervenuta presso il Comune in data in data 16/10/2018 prot.n° 25023 ed in data 05/03/2019 prot. n°5328;
4. che dopo l'istruttoria di merito, il progetto di Variante è stato depositato per la libera visione al pubblico oltre che pubblicata sul sito del Comune per 60 giorni consecutivi a far data dal 05/04/2019 e fino al 04/06/2019 compreso;
5. che a seguito del deposito non sono pervenute osservazioni da parte di cittadini mentre è stato richiesto da ARPAE un approfondimento sul clima acustico che, a seguito del periodo sospensione delle attività dovute all'emergenza Covid 1,9 è stato possibile acquisire validato dalla stessa ARPAE in data 09/11/2021 prot.n° 29459;
6. visti i pareri favorevoli dell'AUSL in data 17/05/2019 prot. n° 0012437, del Consorzio della Bonifica Renana espresso in data 20/05/2019, pervenuto il 21/05/2019 prot. n° 0012622 e di Hera in data 02/05/2019 prot. n° 0010705;
7. che in data 29/12/2021 il Consiglio comunale, con deliberazione N°178 ha approvato il testo di convenzione finalizzato e recepire i contenuti di variante in merito alla redistribuzione degli obblighi relativi al completamento delle opere di urbanizzazione residue;

**Rilevato:**

- che in ordine ai contenuti del progetto di Variante al Piano Particolareggiato in oggetto, il Ministero dello Sviluppo Economico, con nota del 31 maggio 2020 inviata al Commissario Liquidatore della Soc. Coop. "San Giuseppe", ha autorizzato il medesimo a sottoscrivere il nuovo testo di convenzione ed a trasferire a titolo gratuito al Comune di Castel San Pietro Terme le aree destinate a verde pubblico ed a parcheggi;

- che relativamente al progetto di miglioramento dell'intersezione viaria fra le Vie Scania e Moro, questa Amministrazione, al fine di migliorare con la massima celerità la sua funzionalità e sicurezza, in pendenza dell'approvazione della Variante al progetto di Piano Particolareggiato, ha provveduto in data 01/09/2020 ad affidare la progettazione ad un raggruppamento di professionisti esterni;
- che il Progetto suddetto è stato approvato dalla Giunta comunale in data 31 agosto 2021 con Deliberazione N° 134, atto nel quale è stato approvato il Quadro Economico dell'opera, corredato dei raccordi ciclopedonali alla rete esistente, per un importo complessivo di Quadro Economico pari a € 187.000,00 di cui € 147.043,65 relative ai lavori da eseguire;
- che con Determinazione dirigenziale N° 561 del 27 settembre 2021 si è provveduto ad approvare il Progetto Esecutivo dell'opera oltre che ad affidarne l'esecuzione all'impresa selezionata per un corrispettivo offerto per i lavori pari ad € 145.434,65, mantenendo inalterato il Quadro Economico complessivo, il tutto riferito a risorse di Bilancio destinate all'adeguamento e manutenzione straordinaria della viabilità e delle piste ciclabili oltre che alle spese tecniche;
- che i lavori di realizzazione dell'opera sono attualmente in fase di esecuzione;

**Visti**, esaminati e fatti propri gli elaborati tecnici-progettuali all'uopo predisposti dal tecnico incaricato dalle proprietà private proponenti, Ing. Roberto Bortolotti CF BRTRRT61M11C265G;

**Richiamati:**

- il contenuto dell'Art. 5, comma 13, del D.L. 70/2011 (Decreto Sviluppo) che ha attribuito alla Giunta comunale la competenza ad approvare i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico;
- i contenuti della LR 24/2017 in merito alla conclusione dei procedimenti urbanistici avviati precedentemente alla conclusione della prima fase di regime transitorio di applicazione della norma;

**Dato atto** che sulla proposta di deliberazione, sono stati acquisiti i pareri favorevoli, in merito alla Regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 – 1° comma del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i., come da allegato;

Con voti favorevoli, unanimi

**DELIBERA**

1. la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare la variante al progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo alla zona residenziale del Capoluogo denominata “ex Cementubi” ricompresa nel RUE vigente in ambito AUC\_A4, VC\_B e MOB\_N e costituita dai seguenti elaborati:
  - a. pg 25023/2018 - VAS;
  - b. pg 25023/2018 - DOC.007 - Computo metrico estimativo
  - c. pg 25023/2018 - DOC.005 - Norme di attuazione P.P.
  - d. pg 25023/2018 - PP04a - Planimetria Generale;
  - e. pg 25023/2018 - PP04c - Planimetria Generale;
  - f. pg 25023/2018 - PP05 – Planivolumetrico;
  - g. pg 8262/2019 – bozza convenzione, aggiornata rispetto ai pareri successivamente pervenuti;
  - h. pg 5328/2019 Tavola – “Relazione tecnica illustrativa”;

- i. Pg 26194/2021 “Report sulle misure acustiche effettuate per la variante al piano particolareggiato di iniziativa privata relativa all’area “Cementubi”;
3. di dare mandato al Dirigente dell’Area Servizi al Territorio di concludere l’iter di approvazione della variante in oggetto;
4. di pubblicare il presente provvedimento sul portale “Amministrazione Trasparente” ai sensi dell’art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013;
5. di dare atto inoltre che la presente deliberazione verrà pubblicata all’albo pretorio on line del Comune entro 30 giorni dalla data di esecutività della medesima, e ne verrà data notizia sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna Telematico (BURERT).

***Indi,***

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

- Stante l'urgenza di procedere alla stipula della convenzione urbanistica;
- Con voti favorevoli unanimi, espressi nei modi e forme di legge;

#### **DICHIARA**

- il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134, 4° comma, del D.Lgs. N.267/2000.

- Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO  
(Fausto Tinti)  
*(atto sottoscritto digitalmente)*

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Letizia Ristauri)  
*(atto sottoscritto digitalmente)*