



COMUNE DI FORLIMPOPOLI
PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: AVVIO DEPOSITO, AI SENSI DELL'ART. 38 LR 24/2017 DELL' ACCORDO OPERATIVO- AMBITO A12 - 05, 2° STRALCIO, DERIVANTE DALL'ATTO D'INDIRIZZO (SCHEDA N. 51) REDATTO AI SENSI DELL'ART. 4 LR 24/17, APPROVATO CON DEL.CC N. 72/2018.
PROPONENTI: DITTE MATTEINI HOME S.R.L. E VIOCAR S.P.A

L' anno **duemilaventitre (2023)** addì **diciannove** del mese di **Gennaio** alle ore **18:00** nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza Milena Garavini nella sua qualità di il Sindaco e sono rispettivamente presenti ed assenti giustificati i seguenti sigg.:

		Presenza
1) GARAVINI MILENA	Sindaco	X
2) BEDEI ELISA	Assessore	X
3) BONETTI ADRIANO	Assessore	X
4) PEPERONI GIAN MATTEO	Assessore	X
5) PIGNATARI SARA	Assessore	X
6) RAMBELLI PAOLO	Assessore	X

Totale Presenti: 6 Totale assenti: 0

Con l' assistenza del il Segretario Generale, Marcello Pupillo.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull' oggetto sopraindicato.

L'Assessore Bedei è collegata in videoconferenza

PREMESSO CHE

il Comune di Forlimpopoli si è dotato della strumentazione urbanistica di cui alla L.R. 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla Tutela ed Uso del Territorio", e ss.mm.e ii., che risulta così composta:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC), adottato con atto C.C. n. 96 del 28/10/2005 e approvato con atto C.C. n. 74 del 31/07/2006 e sue varianti;

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), adottato con atto CC n. 85 del 22/10/2007 e approvato con atto C.C. 22 del 23/05/2008 e sue varianti;

PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) stato adottato con atto C.C. n. 46 del 23/09/2008 e approvato con atto C.C. n. 41 del 22/05/2009 e sue varianti;

il Piano Strutturale del Comune di Forlimpopoli ha individuato nel Comparto A12-05 "COMPARTO URBANO EST – ZONA SS9" una nuova espansione edilizia a prevalenza residenziale, con quote di commerciale e terziario, dell'estensione di circa 13 Ha;

con l'approvazione del 1° Piano Operativo Comunale (delibera C.C. n. 41 del 22/05/2009), ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, è stato approvato anche il Piano Urbanistico Attuativo relativo al 1° stralcio del suddetto comparto, di estensione pari a circa 10 Ha, facendo assumere al POC valore di PUA;

per l'attuazione del 1° stralcio è stata stipulata convenzione urbanistica a firma del Notaio Avv. Marco Maltoni in data 29/07/2009, rep. 14996/rac. 9406, registrato in data 29/07/2009 n. 3180;

in data 16/09/2010 è stato ottenuto il Permesso di Costruire n. 6/2010 relativo alle Opere di Urbanizzazione, collaudate e cedute nel 2013 all'Amministrazione Comunale (DGC 13/09/2013, n. 98);

il 1° stralcio è stato attuato per tutte le opere di urbanizzazione, standards ed extrastandard ed è in corso di attuazione per gli edifici privati (residenziali, commerciali, terziari); la convenzione è ancora in corso di validità per effetto delle proroghe di legge intervenute;

il 1° stralcio è stato recentemente oggetto di una variante sostanziale specifica, ai sensi della L.R. 24/2017, comma 4, "VARIANTE SOSTANZIALE AL PUA AMBITO A12-05 1° STRALCIO COMPARTO URBANO EST- ZONA SS 9 PER MODIFICHE ALL'ATTUAZIONE DEI LOTTI COMMERCIALI N. 58 E N.59 E DEI LOTTI N. 51 E N. 55/56, 19-20, 10, approvata con atto C.C. n. 49 del 29/09/2021 e con atto di modifica/integrazione alla convenzione urbanistica 2009 sottoscritto in data 10/12/2021 (notaio avv. Marco Maltoni rep. 40.705/racc. 27.199, registrata in data 04/03/2022 n. 1687);

PREMESSO INOLTRE CHE:

il 1° POC del Comune di Forlimpopoli ha esaurito la sua efficacia quinquennale in data 17/06/2014;

il Comune di Forlimpopoli con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 30/10/2017 ha approvato l'"ATTO DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL SECONDO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) DEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI E APPROVAZIONE SCHEMA AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE AI SENSI ART. 30 DELLA LR 20/2000 E S.M.I. E I.";

la ditta VIOCAR s.p.a. e la Ditta M.M. Immobiliare di Dradi Paola e c. Sas, hanno presentato al Comune, in data 01/12/2017, prot. 19384, una proposta/manifestazione d'interesse inerente l'area individuata al N.C.T. al Foglio 24 distinta ai seguenti mappali:

- Viocar S.p.A.: partt. nn. 2037 – 2123 - 2377 - 2383 - 2427 per un totale di mq. 25.322,00 di superficie catastale;
- Ditta M.M. Immobiliare di Dradi Paola e c. Sas (ora Matteini Home S.r.l): part. n. 2428 di mq. 4.515,00 di superficie catastale;

il 1 Gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21 Dicembre 2017 recante “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” che ha sostituito la previgente LR 20/2000;

la L.R. 24/2017, successivamente modificata con L.R. 3/2020, prevede un periodo transitorio di adeguamento della propria pianificazione urbanistica vigente, così ripartito:

- prima fase di quattro anni, che si conclude il 1 Gennaio 2022 entro la quale deve essere formalmente avviato l'iter approvativo del nuovo strumento Piano Urbanistico Generale (PUG);
- seconda fase di due anni, che si conclude il 1 Gennaio 2024, entro la quale il PUG deve essere approvato.

la nuova legge 24/2017 ha altresì previsto la facoltà per le Amministrazioni Comunali di dare attuazione, nel medesimo periodo transitorio, alle previsioni del PSC vigente tramite approvazione di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 38 della nuova legge, previa assunzione di una *delibera di indirizzo* del Consiglio Comunale preceduta da avviso pubblico di manifestazione di interesse da parte dei soggetti interessati;

il Comune di Forlimpopoli con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018 ha quindi approvato l'“*Atto di indirizzo ai sensi dell'articolo 4 della nuova legge regionale 24/2017. Approvazione delle proposte pervenute a seguito degli esiti delle procedure a evidenza pubblica espletate ai sensi dell'art. 30 c, 10 della LR 20/2000 di cui alla delibera di C.C. 59/2017*”, riconducendovi gli esiti della valutazione tecnica delle proposte/manifestazioni d'interesse pervenute a seguito della procedura ad evidenza pubblica di cui alla precedente deliberazione C.C. n. 59/2017, da attuarsi previa approvazione di specifico “ACCORDI OPERATIVI”, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, da presentarsi entro il 01/01/2021, termine poi prorogato al 01/01/2022 con L.R. 3/2020;

tra queste anche la richiesta prot. 19384/2017 sopra citata delle DITTE VIOCAR S.p.A. E M.M. IMMOBILIARE, valutata ed approvata con il suddetto Atto di Indirizzo (SCHEDA n. 51);

RICHIAMATI in sintesi i contenuti della scheda n. 51 che regola l'attuazione del 2° stralcio dell'“Ambito A12-5 Comparto Urbano Est Zona SS9”, previsto dal PSC vigente, come nuovo insediamento residenziale, in coordinamento con l'assetto urbanistico del 1° stralcio già attuato:

- Superficie Territoriale: mq. 29.837,00;
- potenzialità edificatoria (SL) complessiva: mq. 6.039,00 di cui:
 - mq. 2.084,00 (lt 0, 10 mq/mq) di nuova assegnazione;
 - mq. 3.055,00 potenzialità edificatoria trasferibile da 1° stralcio;
- realizzazione delle corrispondenti dotazioni territoriali (parcheggi pubblici, verde pubblico, pista ciclabile);

- incremento di dotazione per verde pubblico a servizio scuola materna realizzata nel 1° stralcio (Aree per attrezzature di interesse comune + aree per istruzione);
- collegamento ciclopedonale con Via della Madonna;
- frazionamento e cessione all'Amministrazione Comunale di un Lotto "0" di adeguate dimensioni;
- acquisizione di preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici,

DATO ATTO CHE:

la Proposta di Accordo Operativo è stata presentata al Comune di Forlimpopoli in data 29/12/2021, con prott. 23987 e segg. del 31/12/2021, dai seguenti soggetti attuatori:

- Matteini Home S.r.l. (in sostituzione della Ditta M.M. Immobiliare di Dradi Paola e c. Sas) legalmente rappresentata dal sig. Matteini Mirco;
- Viocar s.p.a.: sig. Mercadini Giovanni, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione;

l'istanza, con i contenuti dell'art. 38 della LR 24/2017, è stata presentata nei termini indicati dall'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i. ed è quindi possibile portare a termine il procedimento entro la decadenza del periodo transitorio (01/01/2024), termine entro il quale è necessario stipulare la relativa convenzione;

la proposta d'attuazione di che trattasi, attraverso integrazioni documentali ed interlocuzioni tra i proponenti, loro referenti tecnici e l'amministrazione, è stata integrata e propriamente definita anche rispetto a quanto disciplinato nella scheda n. 51, al fine di:

- pervenire ad un assetto urbanistico coerente ed integrato con l'attuale stato dei luoghi (primo stralcio dell'Ambito A12-05 e contesto urbano consolidato limitrofo);
- dare risoluzione ai condizionamenti dettati da alcuni vincoli presenti (scolo consorziale 5° Ramo Ausetta);
- rimodulare l'interesse pubblico connesso all'attuazione dell'accordo;

VISTA la proposta di accordo operativo così come revisionata ed integrata, redatta dai tecnici Arch. MAURIZIO VITALI, iscritto all'Ordine degli Architetti di Forlì-Cesena al n. 418 e all'Ing. ROBERTO SANTOLINI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia Forlì Cesena al n. 808, la cui documentazione, conservata agli atti del Comune, costituita dagli elaborati di cui all'ELENCO – ALLEGATO A;

CONSTATATO CHE

la proposta, ai sensi dell'art. 38, comma 2, ha valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo relativo al 2° stralcio all'area interessata e classificata dal Piano Strutturale Comunale come AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (ART. A-12 – L.R.20/2000) – AMBITO A12-05 "Comparto urbano Est-Zona SS9", disciplinato alla relativa scheda di PSC;

il Progetto urbano definisce un nuovo isolato residenziale a maglia ortogonale, strutturato e integrato al 1° stralcio dell'Ambito A12 -05, collegato alla Via Rita Levi Montalcini, asse principale già realizzato del comparto, prevedendo:

- la realizzazione delle dotazioni territoriali (verde, parcheggi, pista ciclabile) e di tutte le infrastrutture a rete;
- la cessione di porzione di terreno destinata a verde scolastico/futuro ampliamento della scuola materna “Gianni Rodari” ed il collegamento ciclo-pedonale tra Via Rita Levi Montacini e Via della Madonna;
- una potenzialità edificatoria “base” di mq. 2.984 di SL, integrata da quote di trasferimento dal 1° stralcio in misura più ridotta rispetto a quanto indicato dalla SCHEDA 51 e diversamente articolata;
- una superficie fondiaria suddivisa in n. 29 lotti edificabili tutti a destinazione residenziale, con tipologie mono e bi – famigliari; i lotti 6 e 29, affacciati su Via della Madonna, avranno tipologia a blocco;
- la realizzazione di una rete scolante che andrà a sostituire e captare tutta la funzionalità idraulica residua della rete consorziale attualmente presente (Scolo Ausetta V Ramo);

EVIDENZIATO CHE in fase di definizione dell'accordo operativo e dello schema di assetto urbanistico i proponenti hanno avanzato le seguenti proposte/modifiche rispetto ai contenuti della scheda, ritenute meritevoli di accoglimento a integrazione e assestamento degli interventi di pubblico interesse:

Trasferimento di potenzialità edificatoria ai sensi dell'art. 3.1.2 del RUE:

- Proprietà VIOCAR S.p.a.: trasferimento da un lotto A10a ubicato in frazione di Sant'Andrea (Fg. n. 7, p.IIa n. 78) di mq 533, che darà luogo, in applicazione ai coefficienti previsti dal RUE, ad un trasferimento di potenzialità pari a mq. 257,97 mq. di SL da distribuirsi sui nuovi lotti del 2° stralcio. Il lotto a Sant'Andrea viene liberato, attrezzato e ceduto all'amministrazione comunale come verde/spazio pubblico;
- Proprietà Matteini Home s.r.l.: trasferimento di una quota pari a 207 mq. di SL dal 1° stralcio (lotto n. 5, Fg. 24, p.IIa n. 2263) il quale, così depotenziato, può contestualmente accogliere un pari trasferimento di potenzialità edificatoria da un lotto A10a consolidato (Via degli Ordelaiffi), operazione già disciplinata, ai sensi dell'art. 3.1.2 del RUE, con determinazione n. 450 del 02-09-2022 a firma del Responsabile del VI Settore;

Utilizzo del lotto “0”: il lotto ad indice “0” è stato originariamente previsto (prot. 23987 del 31/12/2021) in adempimento alla scheda 51 ed identificato su Via della Madonna con n. 30 e SF pari a 609 mq. abbinato al lotto n. 29; su successiva proposta del soggetto attuatore (prot. n. 15447 del 08/08/2022) si è optato per l'utilizzo privato del lotto senza capacità edificatoria ulteriore, dietro un corrispettivo economico pari a **€ 58.322,10 (cinquantottomilatrecentoventidue/10) valorizzato** con perizia tecnico – estimativa asseverata, validata dal V Settore comunale; i lotti 29 e 30 della versione originaria sono stati accorpati nell'unico lotto n. 29 da edificarsi con trasferimento di SUL dal 1° stralcio (Macrolotto 2, sub C, lotti nn. 11-12-13-14-15-16), riorganizzando la distribuzione limitrofa.

Annessione di superficie pubblica a lotti privati: su richiesta del soggetto attuatore a compensazione della maggior quantità di aree pubbliche da cedere, viene annesso ai lotti fondiari nn. 1 – 11- 16 – 21- 26 un lembo di terreno lungo via Rita Levi Montalcini pari a 163 mq complessivi facente parte di più ampia porzione di cui al F.oglio 24, p.IIa n. 2361, classificata al patrimonio comunale come strada;

RIEPILOGATI di seguito i principali parametri tecnici inerenti l'intervento, così come derivanti dalla scheda e mutuati dalla proposta definitiva di accordo operativo:

	USO A1 Residenza	Per PUA	PREVISTI DA scheda n. 51	PROGETTO mq-
Superficie Territoriale			29387 (superficiecatastale)	29.536 (superficie da rilievo)
Superficie Fondiaria				18689
Superficie Utile Lorda	600 mq Matteini Home + 2.384 (Viocar) Uf 0,10 mq/mq		6039 Uf 0,20	2.984
Superficie lorda trasferibile da 1° stralcio (Viocar)	2.200 (Viocar s.p.a)+ 855 (Matteini Home srl)			1278,03 (Viocar da macrolotto 2 sub C)
Superficie lorda trasferibile da frazione Sant'Andrea (Viocar)				257,97
Superficie lorda trasferibile da 1° stralcio lotto 5 (Matteini Home s.r.l.)				207
TOTALE SL				4727
Verde pubblico (su 2894 mq. SL)		V= 16mq ogni 100 mq di SL	477,44 mq	1133 (584+549)
Parcheggi pubblici (anche su trasferito)		P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 16 mq ogni 100 mq di SL	1207,8 mq	1409,7
Aree per attrezzature di interesse comune + aree per istruzione (su 2984 mq. SL)		19mq ogni 100 mq di SL + 9mq ogni 100 mq di SL	835,52	1520
Pista ciclabile (su 2984 mq. di SL)		6ml ogni 100 mq di SL	179,4 ml	206,94 ml.
Percorso ciclo-pedonale				108,50 ml
Viabilità da realizzare			Da quantificare	3934,75
Marciapiedi				1961,2
Cabina Enel				24,85
Lotto "0" da cedere (utilizzo privato dietro corrispettivo valore)			Adeguate dimensioni	609 € 58.322,10
Scambio superficie pubblico/privata				163

DATO ATTO CHE: la proposta operativa è stata valutata rispetto ai contenuti della pianificazione urbanistica vigente e dell'Atto di Indirizzo comunale C.C. n. 72/2018, considerando in particolare:

1 – Conformità al Piano Strutturale Comunale ed alla pianificazione vigente:

- L'Ambito per nuovi insediamenti residenziali (ART. A-12 – L.R.20/2000) – AMBITO A12-05 "Comparto urbano Est-Zona SS9", previsto dal PSC e disciplinato alla relativa scheda, ha una massima potenzialità edificatoria di 24.800,00 mq di SUL;

- al 1° stralcio sono stati assegnati da PSC mq. 19.095,00 di SUL; con l'attuazione dell'accordo (2° stralcio) l'ambito A12 – 05 raggiungerà una massima capacità di mq. 23.184,00, rientrando nel dimensionamento del PSC, anche tenendo conto che una piccola porzione nord dell'ambito di PSC, avente una estensione di circa mq. 3.200, non verrà attuata e dovrà essere disciplinata nel PUG;

2 – La risoluzione preliminare alla progettazione dei vincoli presenti nella pianificazione sovraordinata, nello specifico:

- vincolo archeologico (PTCP art. 21a-b2, PSC art. 2.6, RUE art. 2.2) con parere preliminare della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì – Cesena e Rimini, MIC|MIC_SABAP-RA_UO2|24/12/2021|0019418-P, pervenuto in data 24/12/2022 al prot. 23567;
- vincolo idraulico (Scolo Ausetta V Ramo) con preventiva declassifica approvata con atto del Comitato Amministrativo del Consorzio di Bonifica della Romagna, Prot. Gen. n. 20412/CES/5092 del 08/07/2022 per l'intero 5° Ramo Ausetta e con successivo parere idraulico del Consorzio di Bonifica della Romagna - Prot. 23175 del 08/08/2022;

3 – I requisiti definiti dalla scheda n. 51 dell'atto di Indirizzo per quanto riguarda le Dotazioni territoriali – standard:

- parcheggio pubblico: è complessivamente verificata la dotazione di parcheggi pubblici; la conformazione del parcheggio pubblico collocato tra il lotto 1 ed il lotto n. 6 è tale da consentire, in futuro, un'eventuale connessione alla porzione non attuata del comparto;
- verde pubblico: le aree effettivamente destinate e da cedere come verde pubblico attrezzato sono previste in misura superiore (+ 581,16 mq);
- l'area per ampliamento verde scolastico: è pari a mq. 1.520,00, quindi superiore (+ 554,28 mq);
- pista ciclabile (ciclopedonale): il percorso ciclabile previsto è di ml. 232 (+ 28,36 ml) collega la Via R.L. Montalcini con Via della Madonna correndo a fianco dell'area scolastica; in corrispondenza del parcheggio maggiore e del lotto n. 6 è stato creato un ulteriore tratto come percorso ciclo-pedonale pari a circa 108 mq. di lunghezza, sfociante su Via della Madonna;
- lo standard risulta soddisfatto anche considerando un surplus di SL in aggiunta per utilizzo Bio edilizia (10% massimo della SL pari a 472,70) che produrrebbe, qualora utilizzato interamente, una necessità di ulteriore standard pari a 330,89 mq.
- le aree di complessiva cessione ammonteranno a mq. 10.959,00. Oltre alle dotazioni sopra descritte (mq. 5.038,20) comprendono:
 - marciapiedi mq. 1.961,20
 - strade mq. 3.934,75
 - cabina ENEL mq. 24,85

VALUTATI gli elementi di interesse pubblico connessi all'accordo, così come riconfigurati nella proposta definitiva:

il mantenimento del lotto "0" in proprietà privata porta ad un miglioramento distributivo del comparto, mentre il corrispettivo in valore economico consente di soddisfare pari esigenze di pubblico interesse, come sotto specificato;

con il trasferimento extracomparto dalla frazione di Sant'Andrea, il lotto Fg. n. 7 mappale n 78 viene liberato dal fabbricato fatiscente, allestito a verde, arredato e ceduto all'amministrazione comunale, attuando una riqualificazione di un'area in stato di abbandono da anni, ottenendo l'implementazione delle dotazioni al centro della frazione (533 mq.);

l'annessione ai lotti fondiari dei 163 mq. di superficie pubblica non inficia le dotazioni di comparto ed è subordinata a specifico atto di sdemanializzazione delle porzioni di terreno di cui al F.oglio 24, p.lla n. 2361, classificata al patrimonio comunale come strada e trasferimento ai soggetti attuatori;

DATO ATTO in relazione al pubblico interesse che:

a seguito del confronto tra i referenti tecnici e politici del V e VI Settore finalizzato alla definitiva condivisione interna dei contenuti dell'accordo, tenutosi in data 19/01/2023, sono emerse le seguenti necessità:

1 - destinare il corrispettivo economico del lotto "0" (€ 58.322,10) ai seguenti interventi:

- completamento lavori stradello pedonale fianco all'ambito 5 (per un importo di circa € 15.000,00);
- riqualificazione della città consolidata (nello specifico riqualificazione di Via Saffi) per un importo di € 43.322,10) già previsto nel PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2022/2024 dell'amministrazione comunale;

I suddetti interventi sono stati ritenuti prioritari alla luce del fatto che:

- l'ambito di che trattasi, integrando quello di recente urbanizzazione, avrà raggiunto un livello completo e soddisfacente di urbanizzazione;
- con la variante specifica al PUA 1° stralcio, C.C. 49/2021, sono già state destinate risorse atte a migliorare le condizioni di mobilità al presente ambito (fermata autobus in corso di realizzazione);
- il progetto di risoluzione delle parti retrostanti la Via Italo Calvino/Annalena Tonelli risulta già inserito in variazione di bilancio (nov. 2022);

2 – Verificare, riequilibrare, in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, l'allestimento degli spazi pubblici (verde) e le relative risorse considerando le residue necessità tra 1° e 2° stralcio, e quelle della frazione di Sant'Andrea coinvolta nel trasferimento, al fine di ottimizzare l'uso delle risorse pubbliche per la collettività interessata;

EVIDENZIATO CHE

le opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore, prevedono i seguenti importi:

- Opere di Urbanizzazione in A12 5 2° stralcio (€ 1.238.687,81 per lavori e piani sicurezza); il costo complessivo delle opere ammonta a 1.562.392,59 €.
- Verde pubblico a Sant'Andrea (€ 41.512,80 per lavori e piani sicurezza); il costo complessivo dell'opera è 56.977,36;.

poichè il soggetto attuatore realizza direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dallo strumento urbanistico, con la presente convenzione si attua lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondo quanto stabilito dalla DAL n. 186/2018 e dalla DCC. 55/2019;

l'ammontare complessivo delle opere a scomputo è pari a: € 1.238.687,81 + € 41.512,80 = € 1.280.200,61, corrispondente all'importo (Computo Metrico Estimativo) da porre a base d'asta;

la scheda n. 51 (C.C. n. 72/2018) ha calcolato un contributo di sostenibilità (ai sensi art. 16 comma 4 let. d-ter) DPR 380/01), pari a *60 euro/mq pari a 2.983,7x60= 179.022 euro* ritenendolo compensato con le opere extra-standard già realizzate nel 1° stralcio, quindi non dovuto per la presente attuazione;

SPECIFICATO CHE:

la proposta operativa, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 comma 2, avrà valore ed effetti di piano urbanistico attuativo, demandando a successiva fase, temporalmente definita nello schema di convenzione allegato, lo sviluppo esecutivo delle opere di urbanizzazione, nonché quello delle aree pubbliche/di interesse pubblico;

sono state redatte Norme Tecniche di Attuazione per l'attuazione degli interventi che recepisce anche le prescrizioni/condizioni scaturite dall'istruttoria comunale, da seguire nelle fasi definitive/esecutive di progettazione oltre al Regolamento Urbanistico Edilizio ed al Regolamento del verde comunale vigenti;

DATO ATTO INOLTRE CHE ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, la proposta è dotata di:

Schema di convenzione urbanistica con validità della convenzione fissata in 7 ANNI;

Relazione economico finanziaria verificata dal II Settore Bilancio e Finanze;

Valsat - La valutazione esclude impatti significativi negativi, trattandosi di una modesta espansione residenziale, escludendo quindi l'assoggettabilità a procedura di VAS.

VALUTATA la soluzione progettuale proposta, così come integrata, rispondente agli obiettivi previsti dalla Scheda di PSC approvata relativa alla Scheda n. 51, in quanto la trasformazione dell'area consente:

- di integrare il sistema di recente urbanizzazione (1° stralcio) con quello urbano consolidato;
- di ampliare le aree per dotazione scolastica dell'infanzia;
- di migliorare le condizioni di relazione, accessibilità e di sicurezza della viabilità specifica di contesto e di rafforzamento della mobilità ciclo-pedonale esistente;
- di riorganizzare la complessiva funzionalità idraulica di tutto il comparto, ottimizzandone i recapiti, tramite un approfondito studio degli aspetti idraulici;
- di aumentare la dotazione ecologica del comparto con una più ampia dotazione di piantumazioni rispetto a quella richiesta dal Regolamento vigente;
- di produrre una riqualificazione indiretta di alcune situazioni di congestione e degrado specifiche in ambito consolidato A-10a (trasferimenti Via degli Ordellaffi e da frazione Sant'Andrea);

DATO ATTO CHE il quadro di sintesi degli interventi e adempimenti tecnico-economici è rappresentato in ALLEGATO D;

TENUTO CONTO CHE:

Il Soggetto attuatore ha rilasciato a favore del Comune di Forlimpopoli fideiussioni assicurative prima della fase di deposito della proposta di Accordo Operativo, specifica garanzia pari al 10% del valore delle opere di interesse pubblico (1.280.200,61 10% = € **128.020,06**) da realizzarsi a garanzia dell'impegno alla sottoscrizione della convenzione (art. 12, c. 1 dello schema di convenzione), così ripartite:

- Matteini Home S.r.l. € 249.100,12 x 10% = € 24.910,01 (prot. n. 24174 in data 28/11/2022);
- Viocar S.p.A. € 1.031.100,49 x 10% = € 103.110,05 (prot. n. 1078 del 18/01/2022);

le garanzie complete verranno prestate alla stipula della convenzione, potendo usufruire della rateizzazione disciplinata dal Comune con Delibera di Consiglio Comunale n°25 del 07/04/2014;

in fase istruttoria è stata avanzata richiesta di modificare il comma 6 dell'art. 12 dello schema di convenzione inerente la forma del *contratto autonomo di garanzia* della fidejussione (schema sottoscritto e trasmesso al prot. n. 24829 in data 07/12/2022); tale clausola parrebbe non applicabile dalle compagnie assicurative, obbligando così il soggetto attuatore a riferirsi esclusivamente ad istituti bancari.

Poichè tale modifica comporterebbe una variazione dello schema tipo di convenzione approvato con atto di Consiglio Comunale n.8/2020, prima dell'approvazione dell'accordo in oggetto è necessario procedere con la compiuta verifica, da parte dei competenti uffici, dell'art.12 dello schema di convenzione inerente le caratteristiche delle fidejussioni, in particolare per quanto riguarda quanto previsto al comma 6 (barrato nello schema di convenzione prot. n. 24829 in data 07/12/2022,) che, fino ad allora, deve intendersi efficace.

DATO ATTO CHE:

al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, copia della proposta di accordo operativo presentata è stata immediatamente pubblicata sul sito web del Comune e depositata presso la sede della medesima amministrazione, per consentire a chiunque di prenderne visione;

per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha richiesto l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che hanno proposto la stipula dell'accordo operativo (Richiesta in data 20/10/2022):

- per MATTEINI HOME s.r.l. acquisita con esito negativo in data 3/11/2022;
- *per VIOCAR Spa – al momento la richiesta risulta ancora in istruttoria, pertanto vale quanto specificato alla clausola risolutiva di cui all'art 15, punto 4 dello schema di convenzione allegato;*

DATO ATTO INOLTRE CHE sulla proposta di accordo sono stati acquisiti i seguenti pareri necessari ad esaurire la fase di valutazione interna come previsto all'art. 38, commi 7 ed 8 (ALLEGATO C FASCICOLO PARERI):

- SOPRINTENDENZA Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì – Cesena e Rimini, MIC|MIC_SABAP-RA_UO2|24/12/2021|0019418-P, pervenuto in data 24/12/2022 al prot. 23567,
- DELIBERAZIONE N. 0462/2022/CA del Comitato Amministrativo Prot. Gen. n. 20412/CES/5092 del 08/07/2022 (punto A del verbale d'adunanza) per cui con

l'accoglimento della sclassifica per intero del 5° Ramo Ausetta si *“fa obbligo di realizzare misure compensative volte ad assicurare una capacità d'invaso della rete fognaria bianca pari a quella dei tratti di canale sclassificato”*,

- CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA – Parere prot. n. 23175 del 08-08-2022, pervenuto al prot. com.le n. 15379 del del 08/08/2022 favorevole con prescrizioni essenziali;
- PARERE Lavori Pubblici Patrimonio Progettazione
- PARERE POLIZIA MUNICIPALE prot. 25176 del 18/11/2022 (acquisito al prot. Com.le n. 23487 del 18/11/2022) con il quale si attesta la conformità al Codice della Strada;
- COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E PAESAGGISTICA (verbale n. 12 del -09/08/2022 e verbale n. 9 del 18/10/2022), di seguito riportato *“- Parere favorevole all'assetto urbanistico del PUA.”*;

VERIFICATO CHE per il prosieguo dell'iter approvativo del presente accordo siano da indicare, ai sensi del c. 9 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.:

- quali soggetti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, CONSORZIO DI BONIFICA della ROMAGNA, SOPRINTENDENZA (archeologica), ATERSIR;
- quali soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici: HERA S.p.A – IN RETE, ROMAGNA ACQUE – Società delle Fonti S.p.a, HERA LUCE, E – DISTRIBUZIONE, TELECOM, ALEA;

ACQUISITO il parere istruttorio positivo da parte della Responsabile del Procedimento, Arch.Patrizia Pollini, agli atti depositato, con prot. n. 25443 in data 15/12/2022, nel quale sono state definite le prescrizioni - condizioni per l'attuazione degli interventi riepilogate in ALLEGATO B al presente atto;

RITENUTO CONCLUSIVAMENTE CHE:

la proposta di Accordo Operativo presentata del soggetto attuatore in data 29/12/2021, con prott. 23987 e segg. del 31/12/2021, e succ modifiche ed integrazioni nella sua versione definitiva, risulta conforme all'atto d'indirizzo redatto ai sensi dell'art. 4 LR 24/17 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018, nonché al Piano Strutturale Comunale;

è necessario, ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017 procedere al deposito della proposta di accordo presentata presso la sede comunale, per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul sito web del Comune e sul BURERT del relativo avviso. Entro il medesimo termine chiunque può prendere visione della proposta di accordo e presentare osservazioni.

Visti:

- la nuova Legge Urbanistica, LR 24/2017 e ss.e.ii;
- la LR n. 15/2013 e smei;
- il D.Lgs. n. 152/2006 e 4/2008 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 267/2000 e smei;
- la L. 241/1990 e smei;
- il DPR 380/2001 e smei;

Acquisiti i pareri favorevoli sulla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 Dlgs 267/2000 del Responsabile del VI Settore Edilizia Privata - Territorio e Ambiente e del Responsabile del V Settore Lavori Pubblici, nonché di regolarità contabile del Responsabile II Settore Bilancio e Finanze;

con la seguente votazione unanime e palesemente espressa,

DELIBERA

- 1) DI DARE ATTO CHE la proposta di Accordo Operativo (ART. 38 L.R. 24/2017) PER ATTUAZIONE 2° STRALCIO AMBITO A12 – 05 COMPARTO URBANO EST – ZONA SS9, SCHEDE N. 51 DELL'ATTO DI INDIRIZZO ART. 4 DELLA L.R. 24/2017 APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 72/2018, presentata in data 29/12/2021, con prott. 23987 e segg., dalle Ditte Matteini Home s.r.l. e Viocar S.p.a., RISULTA CONFORME all'atto d'indirizzo (SCHEDE n. 51) redatto ai sensi dell'art. 4 LR 24/17 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018, nonché alla pianificazione strutturale comunale vigente.
- 2) DI DARE ATTO CHE il progetto di cui al punto 1) si compone degli elaborati di cui all'ELENCO ALLEGATO A, conservati agli atti del Comune, a firma dei tecnici incaricati dal soggetto attuatore, Arch. MAURIZIO VITALI, iscritto all'Ordine degli Architetti di Forlì-Cesena al n. 418 e all'Ing. ROBERTO SANTOLINI, Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia Forlì Cesena al n. 808.
- 3) DI APPROVARE L'AVVIO DEL DEPOSITO della proposta presentata di cui ai punti precedenti, individuando il Responsabile del VI Settore Edilizia Privata Territorio Ambiente per l'avvio delle procedure di cui all'art. 38 comma 8 della LR 24/2017, compresa l'acquisizione dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, nonché del Comitato urbanistico competente.
- 4) DI STABILIRE CHE l'attuazione degli interventi è subordinata al recepimento delle condizioni e prescrizioni contenute nell'ALLEGATO B "CONDIZIONI E PRESCRIZIONI DI ATTUAZIONE" e dell'Allegato C FASCICOLO PARERI;
- 5) DI STABILIRE altresì che prima dell'approvazione dell'accordo in oggetto si procederà con la compiuta verifica, da parte dei competenti uffici, dell'art.12 dello schema di convenzione inerente le caratteristiche delle fidejussioni, in particolare per quanto riguarda quanto previsto al comma 6 (barrato nello schema di convenzione prot. n. 24829 in data 07/12/2022,) che, fino ad allora, deve intendersi efficace.
- 6) DI APPROVARE la sostituzione della cessione di un lotto ad indice "0" con il corrispettivo economico pari ad € 58.322,10, in versamento finanziario alla stipula della convenzione, dando atto che sarà previsto un apposito capitolo di entrata nel bilancio di previsione, da vincolare ai seguenti interventi di pubblico interesse:
 - completamento lavori stradello pedonale fianco all'ambito 5 (per un importo di circa € 15.000,00), al Capitolo di spesa 2502320001;
 - riqualificazione della città consolidata (nello specifico riqualificazione di Via Saffi) per un importo di € 43.322,10), al Capitolo di spesa 2502310103;

- 7) DI DARE ATTO che a seguito del presente provvedimento, nel corso della pubblicazione si provvederà a trasmettere la documentazione ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, per l'acquisizione dei pareri e degli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, nonché agli altri soggetti competenti in materia ambientale, come indicati nella soprastante parte narrativa.
- 8) DI DARE ATTO CHE la presente proposta di Accordo Operativo verrà depositata presso la sede comunale per sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURERT, nonché sul sito web del Comune di Forlimpopoli.
- 9) DI DARE ATTO che con il presente provvedimento non ci sono spese a carico del Comune e che in sede di definitiva di approvazione saranno definiti i capitoli cui vincolare gli introiti derivanti dall'approvazione del presente accordo come sopra indicato;
- 10) DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Patrizia Pollini del VI Settore Edilizia Privata Territorio e Ambiente.
- 11) DI DARE MANDATO all'Ufficio di correggere eventuali refusi e errori lessicali o di impaginazione se riscontrati prima della pubblicazione.
- 12) DI PROVVEDERE alla pubblicazione della presente delibera, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza.

Con altra distinta votazione palesemente espressa

DELIBERA

Inoltre, stante l'urgenza di concludere il procedimento, con separata ed identica votazione delibera di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto e sottoscritto:

IL SINDACO

MILENA GARAVINI

IL SEGRETARIO GENERALE

MARCELLO PUPILLO

Destinazioni: