



# Comune di Forlimpopoli

Provincia di Forlì – Cesena

DELIBERAZIONE N° 14 del 23/04/2024

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza in 1° convocazione.

OGGETTO: **ACCORDO OPERATIVO- AMBITO A12 - 05, 2° STRALCIO (SCHEDA N. 51, ATTO D'INDIRIZZO - APPROVATO CON DEL. C.C. N. 72/2018, AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. 24/17 E SS.MM.II.) PROPONENTI: DITTE MATTEINI HOME S.R.L. E IMMOBILIARE CASETTA S.R.L. - APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 12, DELLA L.R. 24/2017 E SS.MM.II.**

L'anno **duemilaventiquattro (23/04/2024)** addì **ventitre** del mese di **Aprile** alle ore **20:43** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza delle vigenti formalità previste dalla Legge Comunale e Provinciale, si è oggi riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano :

	presente		presente
GARAVINI MILENA	S	LONZARDI LORENZO	S
BATANI LORENA	S	MANCINI STEFANO	S
BERNARDI ALBERTO	S	MONTI ENRICO	S
BIGUZZI KESCHIA	S	PARISI GIANLUCA	S
BONAZZI DEL POGGETTO MARIASERENA	S	RAGGI GIACOMO	S
BRAVETTI PAOLO	S	RICCI CATERINA	N
EVANGELISTI ANGELO	S	RINALDINI ELISA	S
GUALTIERI RUGGERO	S	TURRONI EMANUELE	S

Totale Presenti: 15 Totale assenti: 1

Assiste in qualità di Segretario Generale, Avv. Maria Cristina Leone

Dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità della deliberazione, **Enrico Monti** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta che è **pubblica**.

I Consiglieri Bonazzi Del Poggetto Mariaserena, Bravetti Paolo, Gualtieri Ruggero partecipano mediante videocollegamento ai sensi dell'art. 45 bis del Regolamento del Consiglio Comunale approvato con delibera C.C. n. 80 del 29/09/2023.

Risulta assente giustificato il Consigliere Ricci Caterina.

A scrutatori vengono designati i Sigg. **BIGUZZI KESCHIA, RAGGI GIACOMO, TURRONI EMANUELE.**

Sono altresì presenti gli Assessori Extraconsiglieri: **BONETTI ADRIANO, BEDEI ELISA, PEPERONI GIAN MATTEO, PIGNATARI SARA, RAMBELLI PAOLO.**

L'Assessore Rambelli partecipa mediante videocollegamento.

Il Consiglio prende in esame l'OGGETTO sopraindicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Punto n. 8 all'ordine del giorno: accordo operativo Ambito A12-05 – Il stralcio p – scheda n. 51 - atto di indirizzo approvato con delibera Consiglio comunale n. 72/2018, art. 4 L.R. 24/17 s.m.i proponente ditta Matteini Home s.r.l. - Immobiliare Casetta s.r.l. - approvazione della proposta ai sensi dell'articolo 38, c. 12, L.R. 24/17.**

### **PRESIDENTE**

Anche questo punto è stato esaminato in sede di II commissione consiliare. Do la parola alla sindaca.

### **SINDACO**

Cercheremo di essere più brevi. Ci troviamo di fronte in questo caso a un II stralcio di un intervento di un piano urbanistico attuativo, che in gran parte è stato già attuato, per quanto riguarda il primo stralcio, rispetto alle opere di urbanizzazione ed era un secondo stralcio che era previsto addirittura nel primo POC approvato nel primo piano operativo attuale e poi confermato nell'atto di indirizzo. E' uno stralcio dal punto di vista della estensione tutto sommato limitato, la particolarità di questo intervento è che durante la istruttoria, è stato rinvenuto, è stato fatto un rinvenimento archeologico, questo rinvenimento ha fatto sì che ci fosse uno stop, ovviamente un allungamento dei lavori, e c'è stata necessità di una revisione generale complessiva dell'assetto di questo piano urbanistico che ha fatto sì che ci siano stati degli spostamenti e in parte la rinuncia di alcuni insediamenti, di lotti. La cosa principale da sottolineare è che questo nuovo assetto prevede il fatto che la porzione soggetta a rinvenimento, dal punto di vista archeologico anche piuttosto importante, sarà ceduta alla amministrazione comunale dopo che sarà stata sistemata. E questa è la cosa principale, rispetto a un insediamento di tipo residenziale, tra virgolette abbastanza classico. Oltre alla cessione di questa porzione di area, dal punto di vista ... l'altra cosa da sottolineare è che viene ceduta una area verde, di dimensione abbastanza importante come ampiezza, adiacente alla attuale scuola materna, che consente di ampliare l' area verde intorno anche a protezione della stessa scuola. Queste sono un po' le caratteristiche principali che riguardano l' intervento urbanistico, che ha caratteristiche di tipo residenziale.

### **PRESIDENTE**

Grazie sindaca. Ci sono interventi? Pongo in votazione il punto n. 8 all'ordine del giorno: accordo operativo Ambito A12-05 – Il stralcio p – scheda n. 51 - atto di indirizzo approvato con delibera Consiglio comunale n. 72/2018, art. 4 L.R. 24/17 s.m.i proponente ditta Matteini Home s.r.l. - Immobiliare Casetta s.r.l. - approvazione della proposta ai sensi dell'articolo 38, c. 12, L.R. 24/17.

Favorevoli? 13 favorevoli - Contrari? Nessuno - Astenuti? 2 astenuti Bernardi Batani

Immediata eseguibilità:

Favorevoli? 13 favorevoli - Contrari? Nessuno - Astenuti? 2 astenuti Bernardi Batani

### **PREMESSO CHE:**

- 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.";
- 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 L.R. 20/2000. L'entrata in vigore della Legge Regionale 24/2017 ha introdotto la facoltà per le Amministrazioni Comunali di dare attuazione alle previsioni del

Piano Strutturale Comunale (PSC) tramite approvazione di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 38 della predetta legge previa delibera di Indirizzi del Consiglio Comunale preceduta dalla raccolta di manifestazioni di Interesse da parte dei soggetti interessati;

- il Comune di Forlimpopoli con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018 ha approvato l'atto d'indirizzo ai sensi dell'art. 4 LR 24/17, nonché gli esiti della valutazione tecnica delle proposte/manifestazioni d'interesse pervenute a seguito della procedura ad evidenza pubblica espletata ai sensi dell'art. 30 c. 10 LR 20/2000;

- fra gli interventi ammessi risulta presente la proposta n. 51, presentata da parte delle società DITTE VIOCAR spa e M.M. IMMOBILIARE valutata ed approvata come SCHEDA n. 51, per la trasformazione dell'AMBITO A12 – 05 2° STRALCIO, porzione di circa 3 Ha. dell'ambito A12 - 05 del PSC denominato "A12-5 Comparto Urbano Est Zona SS9" (art. A12 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.);

- la SCHEDA n. 51 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, ove sono stati definiti anche gli elementi di partecipazione-interesse pubblico per l'attuazione;

- l'attuazione degli interventi previsti nelle proposte risultate ammissibili è prevista tramite la presentazione di specifici "ACCORDI OPERATIVI", ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, i quali dovevano essere presentati da parte dei soggetti privati entro e non oltre il 01/01/2021, data successivamente prorogata al 01/01/2022;

#### **DATO ATTO CHE LA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO:**

- è stata presentata al Comune di Forlimpopoli in data **31/12/2021, con prott. 23987** e segg., nei termini indicati dalla L.R. 24/2017, 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, proprietaria dei terreni classificati al NCT del Comune di Forlimpopoli, al foglio n. 24, mappali n. 2428;

- Viocar s.p.a.: sig. Mercadini Giovanni, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, proprietaria dei terreni classificati al NCT del Comune di Forlimpopoli, al foglio n. 24, mappali nn. 2037, 2123, 2377, 2383, 2427 ;

- la proposta di accordo operativo è stata 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, è costituita dagli elaborati revisionati di cui all'ALLEGATO A- ELENCO ELABORATI;

**RICHIAMATA integralmente la Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 19/01/2023 di 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. C.C. N. 72/2018. PROPONENTI: DITTE MATTEINI HOME S.R.L. E VIOCAR S.P.A, con la quale si è proceduto:**

- a dare atto che la proposta di Accordo Operativo risulta conforme all'atto di indirizzo (SCHEDA n. 51) e quindi alla pianificazione strutturale comunale vigente;
- all'avvio del deposito della proposta presentata con la procedura prevista all'art. 38 comma 8 della LR 24/2017;
- all'acquisizione dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e dei soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, nonché del Comitato Urbanistico competente.

#### **DATO ATTO CHE:**

l'Accordo Operativo depositato prevede la realizzazione di nuovo isolato residenziale con Superficie Territoriale (S.T.) pari a mq. 29.837,00, a maglia ortogonale, a completamento del 1° stralcio dell'Ambito A12 -05, già infrastrutturato ed attuato, collegato ed integrato 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 per eventuale futuro ampliamento del Polo Scolastico "Gianni Rodari" ed il collegamento ciclo-pedonale tra Via Rita Levi Montalcini 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. SL di progetto totale, pari a mq. 4.727,00;
- una superficie fondiaria suddivisa in n. 29 lotti edificabili (di cui due accorpati) tutti a destinazione residenziale, con tipologie mono e bi – famigliari; i lotti n. 6 e n. 29, affacciati su Via della Madonna, con tipologia mini – condominio (4 unità);
- 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), previa richiesta di declassifica inoltrata ed ottenuta presso il Consorzio di Bonifica della Romagna;
- l'integrazione, previa verifica degli standards, di piccole quote di SL derivanti da due trasferimenti extra comparto, ambiti consolidati A10a in frazione Sant'Andrea (mq. 257,97) e Capoluogo (mq. 207), con l'obiettivo di favorire la riqualificazione dei due tessuti consolidati (tali quote sono ricomprese nella SL totale di mq. 4.727,00);

**RICHIAMATI** in particolare gli elementi di interesse pubblico collegato all'Accordo, come inseriti nella proposta avviata al deposito:

- cessione anticipata di un'area per attrezzature di 1.520 mq. da anettere a servizio della scuola materna G. Rodari;
- collegamento ciclo-pedonale del comparto a Via della Madonna;
- cessione di un lotto "0", commutato in versamento finanziario pari a € 58.322,10;

#### **DATO ATTO CHE:**

- ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 la proposta presentata è stata pubblicata sul sito web del Comune di Forlimpopoli;

- ai sensi dell'art. 38 comma 8 LR 24/2017 e ss.mm.ii, la proposta di accordo è stata depositata presso la sede comunale per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul sito web del Comune e l'avviso di deposito è stata pubblicato sul BURERT con avviso n. 27 del 01/02/2023 dal 01/02/2023 al 02/04/2023 e che non sono pervenute osservazioni;
- il Comune ha provveduto a svolgere, entro il medesimo termine, le ulteriori forme di consultazione di cui all'art. 38, comma 8 della LR 24/2017 e, a seguito dell'incontro pubblico del 02/03/2023, è pervenuta dal Presidente Consiglio di Zona Capoluogo, un'osservazione assunta con prot. N. 4469 del 06-03-2023;
- contestualmente al deposito la proposta di accordo è stata trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali per l'acquisizione del parere e al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) di cui all'art. 47 della L.R. 24/2017;
- a seguito della chiusura del deposito dell'Accordo Operativo, trasmesso al CUAV con nota PROT. n. 8979 del 09/05/2023, sono stati acquisiti i pareri degli enti competenti, oltre a quelli già acquisiti preventivamente al deposito (Soprintendenza per vincolo archeologico e Consorzio di Bonifica per declassifica scolo V Ramo Ausetta);
- l'insieme dei pareri pervenuti in fase di deposito e nella fase successiva ad essa sono contenuti nell'**ALLEGATO C "FASCICOLO PARERI"**;

#### **TENUTO CONTO CHE:**

a chiusura della fase di deposito, il giorno 07/06/2023 si è riunito il CUAV ad esito del quale sono state richieste integrazioni e chiarimenti e sono stati sospesi i termini, al fine di consentire al soggetto proponente di elaborare le soluzioni volte al superamento delle criticità evidenziate, in particolare relative al vincolo archeologico di cui all'art. 21A del PTCP/PTPR, necessari per la formulazione del parere motivato;

il CUAV infatti non ha ritenuto sufficienti le verifiche delle condizioni di vincolo poste dal PTCP/PTPR, il quale richiede un "Controllo archeologico preventivo", nonostante i pareri preventivi già acquisiti dalla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLI-CESENA E RIMINI, (MIC|MIC\_SABAP-RA\_UO2|24/12/2021|0019418-P e successivo parere MIC|MIC\_SABAP-RA\_UO2|03/04/2023|0005396-P);

al fine di superare gli elementi ostativi rilevati dal CUAV, il soggetto attuatore, in accordo con il Comune, ha dato avvio al "Controllo archeologico preventivo", come richiesto dal comma 5 del vincolo di PTCP, confrontandosi con la SOPRINTENDENZA per definire il piano delle indagini su tutto l'areale tutelato;

le indagini effettuate a carico del proponente si sono svolte a due livelli, trincee archeologiche e successivo sbancamento di approfondimento e si sono protratte da luglio a dicembre 2023 con esiti positivi;

in particolare la parte sud-occidentale è risultata interessata da evidenze archeologiche e quindi sottoposta ad un secondo livello di indagine con sbancamento totale che ha portato alla luce i resti di un nucleo produttivo artigianale di età romana, attivo a partire dal I° secolo d. C., costituito da 11 fornaci per anfore (sette fornaci in discreto stato di conservazione, mentre i resti delle altre quattro

sono appena visibili) e nella parte più a sud, a fianco dell'abitato esistente, i resti di un insediamento di tipo abitativo;

#### **DATO ATTO CHE**

nel corso del procedimento, con Atto Notarile stipulato in data 29/09/2023 presso il Notaio Porfiri di Cesena, Viocar S.p.a. ha ceduto a Immobiliare Casetta S.r.l. la quota di proprietà facente parte il 2° Stralcio Ambito A12-05; si precisa che Immobiliare Casetta S.r.l. è una controllata di Viocar S.p.a. e che il Dott. Giovanni Mercadini è Presidente di entrambe le società;

**PRESO ATTO CHE a seguito degli esiti delle indagini archeologiche concluse nel dicembre 2023, la proposta di accordo operativo è stata parzialmente riconformata, in accordo con la Soprintendenza, intervenendo sui seguenti aspetti:**

- riduzione della superficie fondiaria di circa 1.766 mq con eliminazione di 4 lotti nel settore sud occidentale dell'ambito (tra cui la tipologia a blocco in affaccio su Via della Madonna), a salvaguardia dei reperti ritrovati, e redistribuzione nei restanti lotti della corrispondente SL;
- definizione di una vasta area di verde archeologico, di circa mq 3.110, come dotazione extra-standard, adiacente ad un area a verde pubblico di mq. 753 (per un totale di mq. 3.863);
- conferma della cessione dell'area a verde limitrofa alla scuola di mq. 1.520, per un totale complessivo di verde pari a mq. 5.383 (standard ed extra-standard).
- redistribuzione ed accorpamento di alcuni parcheggi pubblici e recupero di alcuni lotti nelle precedenti aree di verde pubblico, ora traslate in adiacenza al verde archeologico;
- cessione del verde archeologico al Comune di Forlimpopoli, con sistemazione a prato, dotato di un attraversamento ciclopedonale di collegamento con Via della Madonna (che potrà divenire anche un percorso narrativo archeologico); illuminazione pubblica ed una prima cartellonistica, concordato in via preliminare con la Soprintendenza; con quest'ultima saranno poi concordate nella fase esecutiva, le eventuali parti di reperti da tenere a vista e/o da ricoprire;
- rinuncia al trasferimento di SL da Sant'Andrea (- mq. 257,97), a seguito della notevole riduzione di Superficie Fondiaria;

**EVIDENZIATO CHE la proposta progettuale revisionata prevede quindi in sintesi:**

- **Superficie Territoriale (ST)** mq. 29.837,00 e **Superficie Lorda**, potenzialità edificatoria (SL) mq 4.469,03;
- **Superficie Fondiaria** pari a mq. 16.923 suddivisa in **n. 26 lotti edificabili** (da n. 1 a n. 28 in quanto 2 sono accorpati) tutti a destinazione residenziale, con tipologie mono e bi – familiari; il lotto n. 6 affacciato su Via della Madonna, con tipologia a mini condominio (4 unità);
- dotazione di **verde pubblico** previsto, pari a mq 2.273 (mq. 753 e mq. 1520 area verde limitrofa alla scuola G. Rodari), superiore alle dotazioni minime richieste;
- dotazione di **parcheggi pubblici**, suddivisi in due aree una a nord, limitrofa a Via della Madonna e ad essa collegata con

percorso ciclopedonale, e una centrale sul proseguimento della via Ilaria Alpi proveniente dal 1° Stralcio. La superficie a parcheggio pubblico è pari a mq. 1.473,80, superiore alle dotazioni minime richieste.

- **Collegamento ciclopedonale** con Via della Madonna, e dotazioni di pista ciclabile pari a ml. 233,00 superiore alle dotazioni minime. Non è ricompreso all'interno di tale standard la pista ciclopedonale da realizzarsi nel verde archeologico.

**CONSIDERATO CHE** la proposta revisionata conferma l'interesse pubblico collegato all'Accordo precedentemente individuato, ed anzi lo aumenta vista l'importante ritrovamento archeologico; potendo quindi considerare i seguenti elementi prioritari:

- cessione di un'area verde di 1.520 mq. limitrofa alla scuola materna G. Rodari;
- collegamento ciclo-pedonale del comparto a Via della Madonna, attraversante porzione di area archeologica;
- cessione di un'area extra-standard di 3.110 mq., adibita a verde archeologico, sistemata a prato, con un attraversamento ciclopedonale da Via della Madonna, illuminazione pubblica, ed una prima cartellonistica, concordato in via preliminare con la Soprintendenza;
- la trasformazione dell'area nel suo complesso potrà fare da supporto iniziale alla valorizzazione del sito archeologico, instaurando una proficua collaborazione tra tutti gli enti pubblici coinvolti ed il soggetto attuatore, da attuarsi in un successivo progetto a cura delle parti pubbliche;

**DATO ATTO CHE** con la cessione dell'area archeologica extrastandard e la realizzazione delle relative opere di prima sistemazione, verrà compensata la somma di € 58.322,10 che il soggetto attuatore avrebbe dovuto versare al Comune, in sostituzione della cessione del lotto "0", già previsto in versamento finanziario;

**SPECIFICATO CHE:**

l'area a verde limitrofa alla scuola, pari mq. 1.520, verrà ceduta al Comune già all'atto della stipula dello schema di accordo – convenzione urbanistica, come previsto dall'art. 6 dello schema di convenzione;

le restanti aree, compresa l'archeologica, saranno invece cedute una volta eseguite i lavori, previo collaudo e frazionamento, il tutto in accordo con la Soprintendenza;

**TENUTO CONTO CHE:**

la proposta di revisione progettuale dell'accordo operativo redatta a seguito dei ritrovamenti archeologici è stata sottoposta al parere della Struttura Tecnica Operativa (STO) al fine di verificare la possibilità di superare le problematiche sopra evidenziate e richiedere la convocazione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV);

la proposta di accordo, ulteriormente perfezionata ed integrata a seguito della seduta della STO è stata sottoposta al CUAV in data 19/03/2024;

**ACQUISITO IL PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE CONDIZIONATO DEL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA (CUAV)** nella seduta del 19/03/2024 pervenuto al prot. Com.le n. 7461 in data 12/04/2024, relativamente alla proposta di Accordo operativo relativo all'attuazione dell'area denominata "AMBITO A12 – 05 COMPARTO URBANO EST – ZONA SS9 – 2°STRALCIO, assunto ai sensi del combinato disposto dell'art. 4 e

dell'art. 38 della L.R. 24/2017 dal Comune di Forlimpopoli con D.G. n. 05 del 19/01/2023, così come riveduto ed integrato, con i seguenti documenti collegati ed allegati:

A. *VERBALE CUAV del 19/03/2024 (pareri allegati)*

B. *Relazione istruttoria propedeutica all'espressione dei pareri di competenza in sede di CUAV" prot. prov.le n. 8308/2024 recante:*

– *Parere motivato sulla valutazione ambientale-VALSAT ai sensi dell'art. 19 comma 4 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii. e dell'art. 15 comma 1 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii,*

– *Parere di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;*

C. *Verbale CUAV del 07/06/2023 prot. prov.le n.18435/2023;*

il suddetto parere è stato fascicolato al presente atto come ALLEGATO 1;

**RITENUTO NECESSARIO**, rispetto alle condizioni/prescrizioni contenute nei suddetti pareri, specificare e controdedurre come da allegato **PROPOSTA DI RECEPIMENTO E CONTRODEDUZIONI AL PARERE MOTIVATO DEL CUAV (ALLEGATO 2)**, al quale si rimanda.

#### **DATO ATTO CHE:**

l'osservazione esplicitata nella "Proposta di controdeduzione all'osservazione" (ALLEGATO 3) è stata sottoposta alla Giunta Comunale, che ne ha preso atto nella seduta del 14/02/2024, Informativa n. 36, ed è stata inoltrata al CUAV ;

alcuni degli elaborati progettuali allegati all'Accordo Operativo sono stati integrati ed aggiornati a seguito del **PARERE MOTIVATO CUAV** nello specifico:

- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) per l'attuazione degli interventi che recepiscono anche le prescrizioni/condizioni scaturite dall'istruttoria comunale e dal parere motivato del CUAV, da seguire nelle fasi definitive/esecutive di progettazione oltre al Regolamento Urbanistico Edilizio ed al Regolamento del verde comunale vigenti;
- Schema di convenzione urbanistica con validità della convenzione fissata in 7 ANNI per il completamento di tutti gli interventi pubblici e privati;

#### **DATO ATTO INFINE CHE:**

- l'accordo operativo in via definitiva pervenuto da parte dei progettisti a seguito del recepimento delle integrazioni evase dagli Enti competenti e delle risultanze degli esiti del CUAV (Comitato Urbanistico Area Vasta) è costituito dagli **ELABORATI** elencati nell'**Allegato A**.
- gli elaborati elencati nell'Allegato A hanno considerato l'insieme dei pareri pervenuti in fase di deposito e nella fase successiva ad essa sono contenuti nell'**Allegato C "FASCICOLO PARERI"**;
  - per dar conto degli esiti della Valsat, delle considerazioni ambientali e territoriali integrate nel piano, le misure adottate in merito al monitoraggio è stato stilata la dichiarazione di sintesi non tecnica (**Allegato 4**), ai sensi dell'art. 18 comma 5 L.R. 24/2017;

## CONSIDERATO CHE:

- l'Accordo in via definitiva assume valore ed effetto di piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 38, comma 2, e che pertanto sono rimandati a successiva esecutiva fase i provvedimenti autorizzativi ed i titoli abilitativi alla esecuzione delle opere pubbliche e private;
- 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 ss.mm. ii e dalla Delibera di C. C. 55/2019, dando atto che il valore dello scomputo dovuto, verrà quantificato al rilascio dei titoli edilizi, in base alle tabelle parametriche vigenti in quel momento.
- si rende necessario approvare lo Schema di accordo con valenza di convenzione urbanistica di cui all'**ALLEGATO B**;
- per effetto delle misure di sospensione dei termini procedurali introdotte dal D.L. 61/2023 (c.d. Decreto Alluvione) che disposto la sospensione dei termini fino al 31/08/2023, dovute agli eventi alluvionali del maggio 2023, la Regione Emilia Romagna ha precisato che il termine di decadenza del periodo transitorio della L.R. 24/2017 è prorogato dal 1 gennaio 2024 al 3 maggio 2024, termine entro il quale devono essere approvate sottoscritte le convenzioni degli strumenti disciplinati all'art. 4 della L.R. 24/2017 medesima;

## PRESO ATTO CHE:

il Soggetto attuatore ha rilasciato a favore del Comune di Forlimpopoli fideiussione assicurativa 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) (centoventottomilaventi/06) da realizzarsi a garanzia dell'impegno alla sottoscrizione della convenzione, così ripartite:

Viocar S.p.A. € 1.031.100,49 x 10% = € 103.110,05 (centotremilacentodieci/05) (fidej\_AXA\_ n. 409285109 del 18/01/2023)

Matteini Home S.r.l. € 249.100,12 x 10% = € 24.910,01 (ventiquattromilanovecentodieci/01)(fidej\_ITALIANA ASSICURAZIONI n. 2022/13/6637952)

## DATO ATTO CHE:

le sopraccitate fidejussioni verranno sostituite dal soggetto attuatore all'atto di stipula in quanto sostituite dalle polizze definitive che il soggetto attuatore si è impegnato a prestare al momento della sottoscrizione dell'accordo, considerando che il soggetto attuatore ha richiesto di avvalersi della facoltà di rateizzazione delle fidejussioni così come disciplinato in delibera C.C. secondo le modalità indicate nella Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 07/04/2014 e s. m. e i.

- **fidejussione corrispondente al 40% dell'importo delle opere di urbanizzazione**, da presentare all'atto della stipula della presente convenzione, **come risultano da computo metrico estimativo vidimato dal Settore LL.PP., pari a € 616.187,79** (seicentosedicimilacentottantasette/79) **così suddiviso:**
  - **Imm.re Casetta S.r.l. 79,89% € 492.272,43**
  - **Matteini Home S.r.l. 20,11% € 123.915,36**

**DATO ATTO CHE** a proposito di garanzie fideiussorie, sono state effettuate le verifiche in merito al comma 6 dell'art. 12 dello schema di convenzione, inerente la forma del contratto autonomo di garanzia della fidejussione, così come richiesto dai proponenti già in occasione del deposito dell'AO (Delibera G.C. n. 5 del 19/01/2023), e che si è ritenuto accoglibile la non applicazione di tale forma di garanzia, tenuto conto che la descrizione delle caratteristiche delle fidejussioni, all'art. 12 della convenzione urbanistica, già contengono le necessarie indicazioni e specifiche al pari del cosiddetto "contratto autonomo di garanzia";

**ACQUISITO** infine il parere favorevole da parte del Responsabile del II Settore, Bilancio e Finanze, quale referente esperto in materie finanziarie dell'Ufficio di Piano, relativamente alla Relazione Economico Finanziaria redatta dal soggetto attuatore, ai sensi dall'art. 38, comma 3 lett. C della LR n. 24/2017;

**VALUTATO CONCLUSIVAMENTE** che la proposta di Accordo Operativo di che trattasi, così come successivamente integrata/aggiornata, sia meritevole di approvazione in quanto 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 e pertanto **ritenuto necessario** procedere, ai sensi dell'art. 38 comma 12 della LR 24/2017 e ss. mm.ii., **all'approvazione e successiva stipula dell'accordo operativo**;

**VISTI:**

- la nuova Legge Urbanistica, LR 24/2017 e ss. mm. e.ii;
- la LR n. 15/2013 e ss. mm. e.ii;
- il D.Lgs. n. 152/2006 e 4/2008 e ss. mm. e.ii;
- il D.Lgs. n. 267/2000 e ss. mm. e.ii;
- la L. 241/1990 e ss. mm. e.ii;
- il DPR 380/2001 e ss. mm. e.ii;
- il DPR 327/2001 e ss.mm.ii.
- la LR. 37/2002 e ss.mm.ii.;
- la DAL 186/2018 e ss.mm.ii. ;
- il D.lgs. 36/2023;

**Richiamate:**

- la delibera C.C. n. 47 del 30/12/2023 con cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026 ai sensi dell'art. 170 del D.lgs. 267/2000;
- la delibera di C.C. n. 48 del 30/12/2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2024/2026 ai sensi dell'art. 174 del D.Lgs. 267/2000 e art. 10 del D.Lgs n. 118/2011;
- la delibera G.C. n.1 del 10/01/2024 con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG Finanziario) 2024-2026;

**DATO ATTO** che la presente proposta di delibera è stata esaminata dalla II Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 16/04/2024;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica, espressi ai sensi dell'art. 49 Dlgs 267/2000 dal Responsabile del VI Settore Edilizia Privata - Territorio e Ambiente e dal

Responsabile del V Settore Lavori Pubblici, nonché in ordine alla regolarità contabile del Responsabile II Settore Bilancio e Finanze;

Con la seguente votazione palesemente espressa nelle forme di legge:

Presenti:15

Votanti:13

Voti Favorevoli:13

Voti Contrari:0

Astenuti: 2 (Batani, Bernardi)

### DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **DI DARE ATTO** che con la Delibera di Giunta Comunale **n. 5 del 19/01/2023**, il Comune di Forlimpopoli ha avviato il deposito, ai sensi dell'art. 38 della 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. C.C. N. 72/2018.**
3. **DI DARE ATTO** che la proposta di ACCORDO OPERATIVO di cui al punto 2), è costituita dagli elaborati puntualmente individuati nell'**ALLEGATO A**, redatti a firma dei tecnici Arch. MAURIZIO VITALI, iscritto all'Ordine degli Architetti di Forlì-Cesena al n. 418, e Ing. ROBERTO SANTOLINI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Forlì Cesena al n. 808.
4. **DI DARE ATTO** che, al termine del procedimento di istruttoria, è stato emesso il **PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE CONDIZIONATO, DA PARTE DEL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA (CUAV) DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA** espresso nella seduta del 19/03/2024 e pervenuto in data 12/04/2024 Prot. 7461 (**ALLEGATO 1**).
5. **DI DARE ATTO** che in base alle condizioni e prescrizioni indicate nel parere di cui al punto 4), è stato formulato l'apposito documento "PROPOSTA DI RECEPIMENTO E CONTRODEDUZIONI DEL PARERE MOTIVATO ESPRESSO DAL CUAV ", (**ALLEGATO 2**), che qui si **APPROVA**, dando atto che gli elaborati costitutivi dell'accordo, individuati all'**ALLEGATO A**, risultano allo scopo aggiornati.
6. **DI PRENDERE ATTO CHE** le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri degli Enti raccolti nel "FASCICOLO PARERI" (**ALLEGATO C**) sono stati in parte già recepiti nei suddetti elaborati costitutivi ed in parte saranno da recepire nella fase esecutiva della realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici.
7. **DI DARE ATTO E APPROVARE** la "PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE" (**ALLEGATO 3**) in risposta all'unica osservazione pervenuta dal Consiglio di Zona.
8. **DI PRENDERE ATTO CHE** con la cessione dell'area archeologica extrastandard e della realizzazione delle relative opere di prima sistemazione, verrà compensata la somma di € 58.322,10 che il soggetto attuatore avrebbe dovuto versare al Comune, in sostituzione della cessione del lotto "0".
9. **DI APPROVARE** subordinatamente al rispetto di quanto espresso ai punti precedenti, **la proposta di ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE** l'ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO A12 - 05, 2° STRALCIO, proposto dalle SOC MATTEINI HOME SRL E IMMOBILIARE CASETTA SRL, in quanto 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 ed al Piano Strutturale Comunale.

10. **DI DARE ATTO CHE** l'Accordo operativo di cui ai punti precedenti, ai sensi dell'art. 38, comma 2, della L.R. 24/2017, ha valore ed effetti di piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 38, comma 2 L.R. 24/2017 e che pertanto sono rimandati a successiva fase, l'istruttoria e il rilascio dei titoli abilitativi relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e agli edifici privati.
11. **DI DARE ATTO** della dichiarazione di sintesi (ALLEGATO 4), redatta ai sensi dell'art. 18 comma 5 L.R. 24/2017.
12. **DI AUTORIZZARE**, ai sensi dell'art. 38 comma 12 della L.R. 24/2017, **LA STIPULA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DELL'ACCORDO OPERATIVO**, a norma dell'art. 11, comma 4 bis della L. n. 241/1990, per l'attuazione di tutti gli interventi ivi previsti (ALLEGATO B).
13. **DI DELEGARE il Responsabile del VI Settore Edilizia, Territorio e Ambiente**, ai sensi dell'art. 38, comma 13, della L.R. 24/2017, **alla stipula dell'accordo operativo**, autorizzandolo ad apportare eventuali precisazioni e/o modifiche, in caso di refusi o necessarie a meglio definire l'atto.
14. **DI DELEGARE il Responsabile del V Settore Lavori Pubblici**, alla firma dell'atto di cessione al Comune di Forlimpopoli, dell'area Verde limitrofa alla Scuola G. Rodari (mq. 1.520), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica di cui al punto 12.
15. **DI DARE ATTO CHE** che copia dell'accordo operativo sottoscritto sarà pubblicato sul sito web dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 39 comma 3 del Decreto Legislativo n. 33 del 2013 e sarà depositato presso il Comune per la libera consultazione e che, ai sensi dell'art. 38, comma 14 della L.R. 24/2017, l'accordo operativo produrrà i suoi effetti dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta stipula sul BURERT;
16. **DI DARE ATTO CHE** non ci sono spese a carico del Comune per la stipula della convenzione né per i futuri atti di cessione e collaudi finali.
17. **DI DARE ATTO CHE** il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Pollini Patrizia, Ufficio di Piano, del VI settore.
18. **DI DARE MANDATO** all'Ufficio di correggere eventuali refusi e errori lessicali o di impaginazione se riscontrati prima della pubblicazione.
19. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione della presente delibera, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza.

Inoltre, con successiva e distinta votazione palesemente espressa, che ha dato il seguente risultato:

Presenti:15  
Votanti:13  
Voti Favorevoli:13  
Voti Contrari:0  
Astenuiti: 2 (Batani, Bernardi)

### **DELIBERA**

stante l'urgenza di concludere il procedimento, 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 PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

ENRICO MONTI

SEGRETARIO GENERALE

MARIA CRISTINA LEONE

**Destinazioni:**



# **COMUNE DI FORLIMPOPOLI**

PROVINCIA DI FORLÌ- CESENA

## **Delibera Consiglio Comunale n. 14 del 23/04/2024**

**Oggetto:** ACCORDO OPERATIVO- AMBITO A12 - 05, 2° STRALCIO (SCHEDA N. 51, ATTO D'INDIRIZZO - APPROVATO CON DEL. C.C. N. 72/2018, AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. 24/17 E SS.MM.II.) PROPONENTI: DITTE MATTEINI HOME S.R.L. E IMMOBILIARE CASSETTA S.R.L. - APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 12, DELLA L.R. 24/2017 E SS.MM.II.

### **Certificato di esecutività**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta eseguibile lo stesso giorno dell'adozione, per dichiarazione di immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

Forlimpopoli, 24/04/2024

Il Segretario Generale  
MARIA CRISTINA LEONE



# COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SERVIZIO PROPONENTE - VI Settore Edilizia Privata Territorio e Ambiente

DIRIGENTE CHE EMETTE IL PARERE: - Benedetta Farolfi

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n. 13 del 14/04/2024

**OGGETTO:** ACCORDO OPERATIVO- AMBITO A12 - 05, 2° STRALCIO (SCHEDA N. 51, ATTO D'INDIRIZZO - APPROVATO CON DEL. C.C. N. 72/2018, AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. 24/17 E SS.MM.II.) PROPONENTI: DITTE MATTEINI HOME S.R.L. E IMMOBILIARE CASSETTA S.R.L. - APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 12, DELLA L.R. 24/2017 E SS.MM.II.

### PARERE DI ALTRO DIRIGENTE

**parere favorevole**

Forlimpopoli, 18/04/2024

**Il Capo Settore**

Benedetta Farolfi

*(Documento Firmato Digitalmente)*

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente  
ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale  
(D.Lgs. n° 82/2005) e successive modificazioni*



# COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE RAGIONERIA  
Ufficio Ragioneria

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE  
n. 13 del 14/04/2024

**OGGETTO:** ACCORDO OPERATIVO- AMBITO A12 - 05, 2° STRALCIO (SCHEDA N. 51, ATTO D'INDIRIZZO - APPROVATO CON DEL. C.C. N. 72/2018, AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. 24/17 E SS.MM.II.) PROPONENTI: DITTE MATTEINI HOME S.R.L. E IMMOBILIARE CASSETTA S.R.L. - APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 12, DELLA L.R. 24/2017 E SS.MM.II.

– **Parere favorevole** di regolarità contabile, ai sensi dell'art.49, comma 1, e dell' art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18-08-2000, n. 267

Forlimpopoli, 18/04/2024

**Il Responsabile del Servizio Finanziario**

Michele Mami

*(Documento Firmato Digitalmente)*

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente  
ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale  
(D.Lgs. n° 82/2005) e successive modificazioni)*



# COMUNE DI FORLIMPOPOLI

**SERVIZIO** - VI Settore Edilizia Privata Territorio e Ambiente

**DIRIGENTE:** - Raffaella Mazzotti

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n. 13 del 14/04/2024**

**OGGETTO:** ACCORDO OPERATIVO- AMBITO A12 - 05, 2° STRALCIO (SCHEDA N. 51, ATTO D'INDIRIZZO - APPROVATO CON DEL. C.C. N. 72/2018, AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. 24/17 E SS.MM.II.) PROPONENTI: DITTE MATTEINI HOME S.R.L. E IMMOBILIARE CASSETTA S.R.L. - APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 12, DELLA L.R. 24/2017 E SS.MM.II.

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

*(regolarità e correttezza dell'azione amministrativa)*

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, e dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18-08-2000 n. 267 e successive modificazioni

**parere favorevole**

Forlimpopoli, 17/04/2024

**Il Capo Settore**

Raffaella Mazzotti

*(Documento Firmato Digitalmente)*

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente  
ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale  
(D.Lgs. n° 82/2005) e successive modificazioni*

