



Comune di Forlimpopoli

Provincia di Forlì – Cesena

DELIBERAZIONE N° 72 del 30/12/2021

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza in 1° convocazione.

OGGETTO: "PROCEDIMENTO UNICO" AI SENSI DELLA L.R. 24/2017 E SS.MM.II PER AMPLIAMENTO SUPERMERCATO CONAD GIARDINO E CENTRO SOCIALE AUSER, UBICATI IN VIA HO-CHI-MIN, CON RIDEFINIZIONE DELLE DOTAZIONI PUBBLICO - PRIVATE IN VARIANTE AL RUE VIGENTE - RATIFICA AI SENSI DELL'ART. 53 E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno (2021) addì trenta del mese di Dicembre alle ore 20:30 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	RAGGI GIACOMO	S
BONAZZI DEL POGGETTO MARIASERENA	N	RICCI CATERINA	S
BRAVETTI PAOLO	S	RINALDINI ELISA	S
EVANGELISTI ANGELO	S	TAMPIERI MIRNA	S
FABBRI ANDREA	S	TURRONI EMANUELE	S
LIVERANI PAOLO	N		

Totale Presenti: 15 Totale assenti: 2

Assiste in qualità di SEGRETARIO GENERALE la DOTT. PUPILLO MARCELLO

Dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità della deliberazione, **MONTI ENRICO** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta che è **Pubblica**.

A scrutatori vengono designati i Sigg. **MANCINI STEFANO, RAGGI GIACOMO, TAMPIERI MIRNA**.

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

Il Consiglio prende in esame l'OGGETTO sopraindicato.

I consiglieri Evangelisti, Turrone, Fabbri, Ricci e Bravetti sono collegati in video conferenza

Punto n. 7 all'Ordine del Giorno: "Procedimento unico" ai sensi della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii per ampliamento supermercato Conad Giardino e Centro Sociale Auser, ubicati in Via Ho-Chi-Min, con, ridefinizione delle dotazioni pubblico - private in variante al RUE vigente - ratifica ai sensi del c. 5 dell'art. 53 e approvazione schema di convenzione.

PRESIDENTE

Punto passato in II commissione consiliare. Do la parola alla sindaca.

SINDACO

Di nuovo buonasera. Stasera portiamo questo procedimento che è un procedimento molto particolare, come potete vedere, cosiddetto procedimento unico, ai sensi di una norma regionale, ma di una serie di normative nazionali, un procedimento unico, detto tale, in questo è una tipologia di procedimento che si applica in maniera specifica alle attività cosiddette produttive, qualora ci siano interventi di tipo urbanistico/ edilizio, di una particolare importanza, che sono finalizzati all'ampliamento o comunque alla miglioria dell' insediamento della attività già esistente. E' un procedimento molto complesso, perché mette insieme tutti gli aspetti, sia appunto quelli urbanistici che edilizi, che tutti gli aspetti di valutazione che ci possono essere da parte di tutti gli enti, in magari complessa, sovrapponendo... questa più complessa del solito, perché non è che gli enti non siano coinvolti solitamente, lo sono, ma in questo caso sono ancora più coinvolti, in questo il procedimento cosiddetto urbanistico, cioè la valutazione di inserimento nel contesto, è unita al procedimento edilizio, e cioè il progetto edilizio costruttivo vero e proprio.

Quindi c'è un livello di approfondimento in un unico procedimento che generalmente è scisso in due procedimenti diversi, molto molto più approfondito.

Questo ovviamente ne aumenta la complessità, ha lo svantaggio che ovviamente è più complesso perché bisogna ragionare di più, produrre di più, molte più cose all'inizio; il vantaggio è che una volta approvato, o ratificato che dir si voglia, questo procedimento, e fatti gli adempimenti di legge, rispetto alla pubblicazioni, il soggetto può partire direttamente con il permesso di costruire. Quindi in questo caso ci troviamo di fronte a una situazione conosciamo, che la amministrazione comunale di Forlimpopoli conosce da molti, molti anni.

Cioè il supermercato Conad Giardino ha chiesto la possibilità, chiese la possibilità alla amministrazione comunale di ampliarsi, con una richiesta che risale a moltissimi moltissimi anni fa, diversi lustri fa. Questa possibilità di ampliarsi non si era mai potuta verificare per una serie di situazioni che avevano dei vincoli che erano vincoli addirittura sovraordinati. Il vincolo stava nel fatto che inizialmente quanto meno la intenzione della società era di ampliarsi oltre i 1.500 mq di superficie di vendita, poi in realtà questa intenzione è stata cambiata, e c'era un vincolo nella programmazione provinciale, quindi neanche comunale, che prevedeva che queste tipologie di superfici di vendita alimentare fossero inserite all'interno del piano provinciale del commercio. Poi questo piano provinciale del commercio che prevedeva tutte le strutture soprattutto alimentari al di sopra di una certa soglia, questo piano provinciale del commercio, venne poi tolto, però

c'era un altro vincolo, scavando, che era riferito anche alla programmazione comunale, ed era all'interno del nostro, che voi saprete ormai, per averlo sentito nominare più volte, del nostro PSC. Per cui anche lì c'era un vincolo rispetto all'aumento della superficie di vendita, a un raggiungimento di questa superficie di vendita per le strutture commerciali. In realtà la amministrazione comunale negli anni passati ha superato anche questo vincolo, ma alla fine la società ha comunque valutato, deciso di proporre un ampliamento della struttura della superficie di vendita, che sta sotto i 1.500 mq e di rimanere nella sua facoltà di ampliarsi, entro un massimo del 20% della superficie di vendita. Infatti l' ampliamento della superficie di vendita vero e proprio è in realtà piuttosto esiguo, quello che viene ampliato un po' di più, è la superficie in quanto tale, perché poi voi sapete che la superficie di vendita si calcola in maniera molto specifica, sulla superficie di vendita vera e propria, quello che non viene calcolato per esempio, non rientra in questo calcolo i magazzini, o i depositi, o la superficie delle casse, in quanto tale. Ci sono una serie di calcoli che escludono queste superfici da quella di vendita. Comunque, questo per fare un po' tutto il cappello. Questa cosa la avete sentita bene, vi ricordate, molto meglio di quanto io la sappia spiegare, attraverso i racconti dell' architetto Mazzotti e architetto Pollini. Quindi è stato fatto tutto il procedimento e tutte le valutazioni, siamo arrivati a una ipotesi di ampliamento, con una serie di conteggi che quindi prevedono l' ampliamento, se ricordate, chi era in commissione, della struttura sul fronte, rispetto all' ingresso attuale e la sistemazione comunque delle varie aree di parcheggio e una serie di situazioni che vengono poi monetizzate, per poi essere realizzate successivamente di piste ciclabili, così come viene realizzata una opera pubblica compensativa molto importante, che è l' ampliamento del centro sociale Auser, che voi anche questo conoscete molto bene, per essere uno dei punti principali e aggregativi del nostro territorio e che svolge un valore, una attività di valore sociale molto elevato.

Quindi, io non sono qui, ma ringrazio comunque gli uffici perché è stato un lavoro molto gravoso, e per quanto ci riguarda siamo contenti di avere portato a termine questo percorso perché comunque tutto quello che riguarda in generale le attività produttive del nostro territorio, che possono aiutare a radicarsi e lavorare meglio in un momento come questo, dove peraltro è molto complicato stare in piedi e garantire alle persone dei posti di lavoro, insomma questo ovviamente ci fa comunque sempre piacere, avendo valutato tutti gli aspetti di tutela, dal punto di vista complessivo del territorio. Se poi volete, chi non era in commissione o anche chi era in commissione, delle specifiche, a disposizione.

PRESIDENTE

Grazie sindaco. Ha chiesto la parola il consigliere Batani.

BATANI

Grazie presidente. Io volevo fare qualche domanda perché non ero in commissione. Intanto è apprezzabile essere arrivati qui finalmente, insomma, come si diceva è un intervento importante di valorizzazione di quella attività produttiva, ma anche di valorizzazione dell'area, perché comunque si parla anche di piste ciclabili e di sistemazione dell'area intorno. Volevo chiedere, intanto, lo avete forse già detto in commissione, i tempi di realizzazione dell'intervento, e anche delle opere di urbanizzazione. Poi, se la quota prevista di monetizzazione sarà sufficiente al completamento delle opere oppure se sarà necessario integrarle. Grazie.

PRESIDENTE

Ci sono altri interventi o domande? Prego consigliere Mancini.

MANCINI

Grazie. Sul documento chiedevo qualche piccolo chiarimento, uno sul valore del terreno che viene ceduto: 79,24 euro/mq, se era un prezzo ritenuto congruo e poi sui lavori da eseguire per partecipazione alla realizzazione della rotonda e manto stradale, costo stimato 80 mila euro, mi chiedevo quanto era la partecipazione del Comune a questi 80 mila euro e poi ci sono un dato che la (.....) della struttura commerciale, passa da 1.200 mq a 1252 mq, è un dato corretto? Solo 40 mq in più? Mi sembrano pochi. Poi la previsione di due tratti ciclabili in connessione con la rete ciclabile esistente, monetizzati e demandati ad attuazione della amministrazione comunale per 84.479 euro, siccome sono cose poi da realizzare abbastanza costose, mi chiedevo se non era meglio farle subito, anziché farsi dare i soldi e poi aspettare purtroppo qualche anno per farle. Poi sul verde pubblico: a vedere i rendering, si potrebbe mettere un po' più di verde, al di fuori della nuova costruzione e siccome adesso non è che sia mai stato curato molto la parte esterna dello stabile, se la nuova gestione si impegna a mantenere lei il verde pubblico o se sarà a carico del Comune. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie consigliere. Se non ci sono altri interventi, do la parola alla sindaca per dare risposta ai quesiti.

SINDACO

Magari le risposte più precise si trovano meglio nei documenti, e nel caso non fosse così vado a memoria. A quanto ricordo io, questo intervento deve essere realizzato o deve partire, i lavori di urbanizzazione devono partire nell'arco di un anno e ci sono due anni di tempo per terminarli, questo l'arco temporale di realizzazione. Dunque le monetizzazioni sono stabilite da un valore tabellare, generale, che è all'interno del nostro RUE, regolamento urbanistico edilizio, che tra un po' dovremo rivedere, visto che qui crescono tutti i prezzi. Il valore delle monetizzazioni non possiamo cambiarlo a nostra discrezione, per quanto riguarda i parametri standard, e quando parlo di parametri standard parlo del verde, dei parcheggi, e fondamentalmente questi, e piste ciclabili. Nella interlocuzione con il proponente, abbiamo anche noi chiesto la possibilità che venisse alcune opere che sono state monetizzate, venissero da loro direttamente realizzate, cosa che per noi ovviamente è più vantaggiosa, ma è facoltà del proponente quella di dire: le realizzo io, o no: do i soldi a voi e le realizzate voi.

Quindi noi ovviamente anche nella fase successiva, torneremo alla carica, ma diciamo che non possiamo imporre loro di realizzarle, è un accordo che va trovato. E' chiaro che se loro le realizzano è sicuramente più vantaggioso e probabilmente con questo costo complessivo lo riescono a realizzare, tenendo conto che le spese per aprire un cantiere sono spese di impianto iniziale, che non dovrebbero sostenere. Se lo dobbiamo realizzare noi, probabilmente per noi, come per tutte le cose che fa una pubblica amministrazione ci sono delle cose più onerose. Quindi forse, non so se basteranno, soprattutto alla luce della considerazione che facevo prima, che le nostre tabelle standard sono tabelle ahimè datate, e non tengono conto purtroppo dell'aumento dei prezzi che c'è stato in questo ultimo periodo. La superficie di vendita, come dicevo prima, è diversa dalla superficie in quanto tale, dalla estensione dell'edificio. Quindi un edificio può essere più esteso, diciamo, e si può ampliare come in questo caso, se non ricordo male di circa 200 mq, l'edificio si amplia di 200 mq ma l'ampliamento della superficie di vendita può essere molto più piccolo, per il motivo che dicevo, cioè che la superficie di vendita viene calcolata in maniera un po' diversa, con tutta una serie di modalità che sono definite dalla

legge, non è che ce le inventiamo noi. La partecipazione è indicata un rotonda, ma questa rotonda in realtà non viene realizzata in questo caso, perché la condizione della realizzazione della rotonda, se non ricordo male, è all'interno dell'intero comparto dell'area dove insiste il supermercato, dove è previsto un altro tipo di intervento urbanistico, che è legato a un'altra area di un altro proponente, che purtroppo non ha presentato ancora nessuna proposta, per cui le ipotesi sono due: o questo proponente si "sveglia" tra virgolette e presenta questa proposta, e allora in quel caso.. perché la rotonda e la strada insisterebbero sul suo terreno e non ovviamente quanto meno in gran parte, e una piccola porzione sul terreno del Comune, quindi o il proponente si sveglia, e presenta la proposta oppure se questa è una opera pubblica che la amministrazione ritiene di alto interesse e valore può procedere con una procedura di vincolo preordinato all'esproprio, espropriare il terreno e realizzare l' opera pubblica, fondamentalmente. Quindi quella è una quota di compartecipazione su un'opera che al momento non.. in questo momento è prevista tra le opere da realizzare per il comparto ma che non si realizzerà.

Non so se ho risposto a tutte le domande... Il verde: sicuramente l' ampliamento dell'edificio viene fatto dove c'è lo spazio verde, da un certo punto di vista non voglio dire è meglio, perché quel verde effettivamente è molto bistrattato, sono d'accordo. Quindi la porzione di verde che rimane è poca. La cosa su cui si può eventualmente ragionare, e però credo che anche in questo caso sia prevista una riqualificazione, è prevista la riqualificazione dell'area del marciapiedi vicina alla strada e in questo caso un ragionamento magari su come affrontare il tema del verde e delle piante, guardo l'assessore ai lavori pubblici, che più spesso ci viene sollecitata, è la sistemazione di quel pezzo che sicuramente è da verificare.

Il resto, il verde che rimane, sono dei frustoli molto limitati, che sono più funzionali alla varianza idraulica, che a un arredamento di verde vero e proprio, perché lo spazio per il verde, utilizzando quello che c'è per ampliarsi, è veramente molto molto poco, non c'è quasi niente di verde.

PRESIDENTE

Grazie sindaco. Ci sono altri interventi? Se non ci sono altri interventi, pongo in votazione il punto n. 7 all'Ordine del Giorno: "Procedimento unico" ai sensi della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii per ampliamento supermercato Conad Giardino e Centro Sociale Auser, ubicati in Via Ho-Chi-Min, con, ridefinizione delle dotazioni pubblico - private in variante al RUE vigente - ratifica ai sensi del c. 5 dell'art. 53 e approvazione schema di convenzione.

Favorevoli? 11 favorevoli - Contrari? Nessuno - Astenuti? 4 astenuti Bernardi, Biguzzi, Mancini, Bravetti

Immediata eseguibilità:

Favorevoli? 11 favorevoli - Contrari? Nessuno - Astenuti? 4 astenuti Bernardi, Biguzzi, Mancini, Bravetti

Prima di chiudere, volevo dirvi una cosa che non ho detto all'inizio, è stata una svista, perdonatemi, volevo esprimere il massimo cordoglio a nome della amministrazione comunale per la perdita e la scomparsa di Giuseppe Zanetti, forlimpopolese storico, perché se ne è andato alla età di 84 anni, Giuseppe Zanetti, che un pezzo di storia per la nostra comunità, nonostante fosse nato a Bertinoro, poi si è trasferito a Forlimpopoli, dove ha ricoperto diversi incarichi sia all'interno delle istituzioni che all'interno della società civile, attraverso le associazioni, il sindacato, attraverso la cooperativa umanitaria edile,

visto che era venuto a Forlimpopoli a fare il muratore. Ritenevo importante che il Consiglio comunale di Forlimpopoli esprimesse il cordoglio nei confronti di questo importante personaggio, persona che non solo ha, come dice il suo curriculum, lavorato tanto, prodotto tanto lavoro a Forlimpopoli, ha partecipato da giovanissimo alla Resistenza, personaggio storico insomma importante non solo per la storia forlimpopolese, ma anche per la storia nazionale per questo Paese, in vista di quello che ha vissuto e passato Giuseppe come persona. Quindi ritenevo importante che il Consiglio comunale gli rendesse omaggio e partecipasse al cordoglio stringendosi all'affetto dei suoi cari e della sua famiglia.

Non lo ho detto prima durante le comunicazioni perdonatemi ma è una serata stancante e sono arrivato un po' scarico.

Sono le 21:48, dichiaro chiuso l'ultimo Consiglio comunale del 2021. se volete facciamo un brindisi insieme. Grazie.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Forlimpopoli è dotato di strumenti urbanistici ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. ed in particolare:
 - PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) APPROVATO CON ATTO C.C. N. 74 DEL 31/07/2006 E SUE VARIANTI;
 - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) APPROVATO CON ATTO C.C. 22 DEL 23/05/2008 E SUE VARIANTI:
- il Comune di Forlimpopoli - come previsto dall'art. 4 della L.R. 24/2017 *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”*, commi 2 e 3 – nelle more di avvio dell'adeguamento del Piano Urbanistico Generale ha assunto la Delibera C.C. n. 72 del 28/11/2018 avente ad oggetto *“Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 della nuova Legge Regionale n. 24/2017. Approvazione delle proposte pervenute a seguito degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate, ai sensi dell'art. 30 c. 10 LR 20/2000, di cui alla delibera C.C. 59/2017”*, per dare attuazione a parte della pianificazione urbanistica vigente durante il periodo transitorio;

RICHIAMATO CHE con il suddetto Atto di Indirizzo il Consiglio Comunale ha approvato anche la proposta di IMMOBILIARE 2004 S.R.L., Leg. Rapp. Calisesi Roberto, disciplinandola alla Scheda n. 19, la quale prevede un intervento urbanistico unitario pubblico – privato così articolato:

- ampliamento della struttura commerciale esistente supermercato alimentare Conad Giardino entro il 20% della Superficie di Vendita attuale, con possibilità di utilizzo di parametro ridotto per la dotazione di parcheggi pertinenziali (1 mq/30 mq. di SV) e di monetizzazione delle dotazioni pubbliche, ai sensi dei punti 5.1 e 5.2 della DCR 1253/1999 e ss.mm.ii.;
- *la possibilità di realizzare l'ampliamento tramite la cessione di circa 2200 mq di terreno di proprietà comunale (porzione p.lle 2099, 691, 2246, 2085, 689, 660, 2080 fg 18 nonché le p.lle 699, 2103, 2087, 2084), valutando il terreno a 79,24 euro/mq ed a fronte delle seguenti compensazioni:*
 - realizzazione ampliamento Centro Sociale Auser per una superficie pari a 82 mq (costo stimato 150.000 euro);
 - partecipazione alla realizzazione di porzione di strada e rotonda nuova area sportiva del costo stimato 80.000 euro (in collegamento al PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ed ECONOMICA per "AMPLIAMENTO DEL CENTRO SPORTIVO DI VIA TULIPANO – VIA HO CHI MINH", approvato con delibera della Giunta Comunale n. 42 del 07705/2020.);

DATO ATTO CHE il Soggetto Attuatore è individuato in:

- Immobiliare 2004 srl, con sede a Forlimpopoli Via Ho Chi Minh n. 32 (p.i. 03469960409) ditta proprietaria delle aree interessate dalla proposta in oggetto, rappresentata dal sig. Calisei Roberto;
- Supermercato Conad Giardino di Mezzanotte Mario & C. snc Via Ho Chi Minh n. 32 (p.i. 80002360404), ditta utilizzatrice della struttura commerciale, rappresentata dal sig. Mezzanotte Mario Natale;

TENUTO CONTO CHE:

- il verbale redatto nella conferenza della “Struttura tecnica operativa – CUAV” presso la Provincia di Forlì-Cesena servizio tecnico infrastrutture, trasporti e pianificazione territoriale - tenutasi in data 25/05/2020 - (prot. 11418 del 26/06/2020), ha individuato un diverso percorso procedurale per dare attuazione ad alcune delle proposte inserite nell'Atto di Indirizzo comunale, tra cui quella della scheda n. 19; in tal caso, stante l'insediamento commerciale già esistente e la sua ricaduta all'interno del perimetro di

territorio urbanizzato è stato ritenuto più confacente il “Procedimento unico” di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017;

- detto procedimento, fatti salvi adempimenti specifici propri disciplinati dalla L.R. 24/2017, si svolge attraverso la Conferenza dei Servizi ai sensi della L. 241/1990;

DATO ATTO CHE:

- la Ditta IMMOBILIARE 2004 srl- leg. rapp. Calisesi Roberto, per tramite dell' ARCH. BUCCI ALESSANDRO - Studio Tecnico ALESSANDRO BUCCI ARCHITETTI - Faenza, ha quindi inoltrato istanza per l'attivazione del “procedimento unico” di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii. per l'intervento in oggetto, pervenuta ai prott. com.li nn. 10044 e segg. in data 31/05/2021, successivamente integrati durante lo svolgimento della conferenza;
- con nota prot. com.le n. 11541 del 18/06/2021 il Comune di Forlimpopoli in qualità di Amministrazione procedente, ai sensi dell'art. 53, comma 3, ha indetto la Conferenza di Servizi, che si è svolta in forma simultanea sincrona ai sensi del del comma 7, primo periodo, dell'art. 14 – bis della L.R. 241/1990, con tre sedute, rispettivamente in data 06-07-2021, 28-09-2021, 23-11-2021;

RICHIAMATI IN SINTESI I CONTENUTI DELLA PROPOSTA ATTUATIVA:

- la proposta progettuale sviluppa quanto previsto dalla scheda n. 19 dell'Atto di indirizzo e riguarda interventi su complesso edilizio plurifunzionale esistente, ubicato in Via Ho – chi – Min in territorio urbanizzato e consolidato della pianificazione vigente; essa comporta variante al RUE vigente per la ridefinizione delle dotazioni pubbliche e private, anche ai sensi dei punti 5.1 e 5.2 della DCR 1253/1999 e ss.mm.ii..
- Il progetto in particolare comprende:
 - l'ampliamento della struttura commerciale Conad Giardino (che passa dagli attuali 1210 mq. di SV a 1.452 mq. di SV, mantenendo la dimensione di medio – piccola struttura alimentare);
 - l'ampliamento del Centro Sociale per anziani Auser per 81,00 mq. (opera pubblica di urbanizzazione secondaria) ubicato all'interno del complesso oggetto di intervento, attualmente di Superficie Lorda pari a mq. 150,00;

- l'adeguamento degli spazi pubblici (urbanizzazione primaria) e privati circostanti: percorsi, accessi, spazi di sosta, piazza;
- la previsione di due tratti ciclabili in connessione con la rete ciclabile esistente (monetizzati e demandati alla attuazione della amministrazione Comunale);
- l'attuale assetto della proprietà privata e pubblica rende necessaria la cessione al privato di circa 2.090 mq. di terreno di proprietà comunale (p.lle nn. 2099, 2087,691,2084,2103,2246,2085,689,660,699,2080 del foglio 18 del NCEU di Forlimpopoli (già inserite nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari del Comune per il triennio 2021 – 2023 di cui alla delibera del Consiglio Comunale n 12/2021); per il loro utilizzo da parte del privato è necessaria procedura di sdemanializzazione da parte del Settore Lavori Pubblici Patrimonio Progettazione;
- il progetto relativo all'opera di urbanizzazione secondaria, ampliamento Centro Sociale Auser, prevede:
 1. nuovi locali destinati ad uso cucina, deposito, saletta;
 2. la sistemazione dell'area esterna pertinenziale con pergolato ed un nuovo vano deposito;
 3. creazione di nuovi accessi lato nord e ovest (da portico Comune) e tre posti auto riservati;
- l'importo delle opere di ampliamento del Centro Auser è pari a 150.000,00 Euro costituendo parziale compensazione delle aree cedute al privato (si rimanda al prospetto economico allegato allo schema di convenzione);

PRESO ATTO che in data 30/11/2021 la Responsabile del VI Settore Edilizia Privata Territorio Ambiente con atto n. 719, ha adottato la DETERMINAZIONE CONCLUSIVA POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI, con la quale sono stati acquisiti tutti i pareri degli Enti e Gestori dei pubblici servizi individuati, definite condizioni e prescrizioni, necessari a dare conseguenza ed esecutività al progetto sia per le parti private che per quelle pubbliche;

VISTO CHE:

- la suddetta determinazione positiva di conclusione della conferenza, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., produce i seguenti effetti:

1. APPROVAZIONE del progetto unitario di intervento per REALIZZAZIONE DI AMPLIAMENTO SUPERMERCATO CONAD GIARDINO E CENTRO SOCIALE AUSER, CON RIDEFINIZIONE DELLE DOTAZIONI PUBBLICO - PRIVATE ED ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE, UBICATO IN VIA HO-CHI-MIN A FORLIMPOPOLI;
 2. APPROVAZIONE della correlata Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio costituita da specifico ALLEGATO stralcio del RUE vigente (Tavv. 1 e 2), formante parte integrante e sostanziale del presente atto;
 3. ASSENSO al progetto definitivo dell'opera pubblica (ampliamento del centro Auser), da approvarsi con specifico atto entro la data di Ratifica della conferenza;
 4. RILASCIO, nei tempi indicati dalla convenzione, del permesso di costruire dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, piazza), alle condizioni e prescrizioni derivanti dalla determinazione conclusiva;
 5. RILASCIO, nei tempi indicati dalla convenzione, del Permesso di Costruire delle opere Edilizie private (ampliamento della struttura commerciale e dei relativi spazi pertinenziali) alle condizioni e prescrizioni derivanti dalla determinazione conclusiva;
 6. ASSENSO alla presentazione, nei tempi stabiliti in convenzione, del progetto esecutivo dell' ampliamento Centro Auser e da approvare con successivo e separato atto, contenente le prescrizioni tecniche e le indicazioni necessarie alla progettazione esecutiva ed all'esecuzione dell'opera;
- che la medesima determinazione stabilisce di:
 - provvedere alla redazione finale dello schema di convenzione, discusso nella seduta della conferenza conclusiva, previa sottoscrizione per accettazione da parte del Soggetto attuatore, prima della Ratifica del Consiglio Comunale;
 - destinare gli introiti delle monetizzazioni derivanti dall'intervento (importo predefinito di 88.479,23 Euro), articolati e riepilogati nel quadro economico allegato allo schema di convenzione, alla realizzazione dei due tratti di piste ciclabili e delle dotazioni pubbliche limitrofe all'area di intervento (Via Ho chi – min – Via Torres);

TENUTO CONTO CHE:

- a norma dell'art. 53, comma 5, della L.R. 24/2017, l'espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento

comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a RATIFICA da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi;

- gli effetti della Determinazione Conclusiva esplicano la loro efficacia dalla data di pubblicazione sul BURERT ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013;
- che la convenzione urbanistica è regolata ai sensi dell'art. 28 – bis del D.P.R. 380/2001 “Testo Unico dell'Edilizia” e dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché dell'art. 19 bis della Legge regionale n. 15 del 2013 “Semplificazione della disciplina edilizia” ed è da approvarsi dal Consiglio Comunale;

PRESO ATTO CHE:

- la determinazione conclusiva n. 719/2021 ha dato SPECIFICA EVIDENZA alla valutazione di sostenibilità ambientale e Territoriale, come richiesto dall'art. 53, comma 9, sulla quale è stata acquisita l'espressione dei soggetti competenti in materia ambientale individuati dal procedimento unico (ARPAE – AUSL – ATERSIR);
- in particolare sulla variante e sulla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale si è espressa la Provincia di Forlì Cesena in qualità di Autorità competente, nell'ambito della Conferenza dei Servizi svolta (Decreto Presidente della Provincia, n. 139 del 27/10/2021;

EVIDENZIATO A TAL FINE CHE:

- l'intervento in oggetto è motivato dalla necessità di riqualificare l'insediamento pubblico – privato esistente dando attuazione ad un interesse pubblico già espresso dall'Amministrazione Comunale con l' “Atto di indirizzo” di cui alla deliberazione C.C. n. 72/2018 sopra richiamata;
- il progetto risulta conforme al Piano Strutturale Comunale; la variante urbanistica deriva dal fatto che essendo inserito in Territorio urbanizzato – consolidato, all'interno di un composito insediamento urbanistico-edilizio, si rende necessario ridefinire e riorganizzare le dotazioni pubblico – private in base ai presupposti definiti dalla normativa sul commercio (DCR 1253/1999 con cessione di parti di superfici pubbliche, con ciò incidendo sul Regolamento Urbanistico Edilizio vigente;

PRESO ATTO CHE:

- in data 15/12/2021, al prot. n. 22839. il soggetto attuatore ha trasmesso lo schema di convenzione sottoscritto per accettazione, del quale si è provveduto ad informare la Giunta nella seduta del 16/12/2021;
- lo schema contiene quanto previsto dal c. 3 del suddetto art. 19 bis, in ordine a progetto urbano, cronoprogramma degli interventi, garanzie finanziarie e regola i termini di onerosità dell'intervento come da scheda n. 19 CC. 72/2019 e della D.A.L. 186/2018 "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e del relativo atto comunale di recepimento (delibera C.C. n. 55 del 26/09/2019); essi riguardano:
 - la compensazione, monetizzazione delle aree pubbliche, secondo i valori già definiti nella scheda n. 19;
 - la monetizzazione degli standard pubblici, secondo i valori già definiti nella scheda n. 19;
 - la quantificazione del contributo straordinario, secondo quanto disciplinato dalla successiva DAL 186/2018 e del relativo recepimento comunale C.C. 55/2019;
 - le modalità di scomputo degli oneri afferenti al calcolo del contributo di costruzione;
 - le tempistiche degli interventi pubblici e privati e degli atti/adempimenti ad essi propedeutici e conseguenti;
 - le modalità di attuazione delle opere pubbliche;
 - gli impegni delle parti e le garanzie finanziarie.
- Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha acquisito l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011, con riferimento ai soggetti attuatori sopra indicati, contenendo la clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa;

DATO ATTO CHE:

- in adempimento all'art. 53 della L.R. 24/2017 entro il termine di convocazione della Conferenza il Comune ha provveduto a:

- depositare il progetto presso la propria sede, VI Settore Edilizia Privata, Territorio, Ambiente;
 - pubblicare sul BURERT l'avviso di avvenuto deposito (BURERT n. 205) a far data dal 07/07/2021, per 60 gg. consecutivi, ossia fino al 06/09/2021;
 - pubblicare integralmente il progetto sul proprio sito web istituzionale;
- in data 06/09/2021 si è concluso il deposito di 60 giorni del procedimento unico, a seguito del quale non sono pervenute osservazioni;
 - il progetto è stato sottoposto al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e Pesaggistica nella seduta in data 08-07-2021, verbale n. 6;
 - il progetto di ampliamento del Centro AUSER è stato condiviso con il referente del Centro Sociale;
 - il progetto è stato altresì condiviso con gli esercenti delle attività presenti nel complesso commerciale, accogliendo e recependo le necessità di riorganizzazione di alcuni spazi antistanti (parcheggi – piazza);

VISTO

- la determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi, a firma del responsabile del VI Settore, atto n. 719 in data 30/11/2021, con la relativa documentazione allegata, il tutto allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
- la tavola di variante urbanistica contenente lo stralcio del RUE vigente e del RUE modificato (stralci Tavv. 1 e 2) allegata alla suddetta determinazione e qui richiamata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- lo schema di convenzione, sottoscritto per accettazione dai soggetti attuatori sopra indicati, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO CHE

- a seguito della determinazione conclusiva, la Giunta Comunale ha preso atto della Determinazione positiva di conclusione della Conferenza dei servizi pervenendo, per quanto di competenza, all'approvazione del livello definitivo del progetto dell'opera pubblica - ampliamento Centro AUSER (Delibera G.C. n. 116 del 23/12/2021);

- il Settore Patrimonio ha approvato la procedura di sdemanializzazione per le particelle su indicate, con atto G.C. n. 117 in data 23/12/2021;

RITENUTO:

- di allegare al presente atto di Ratifica anche l'elaborato planimetrico generale A04.6 "Planimetria generale e coperture – stato legittimo e progetto", quale riferimento generale per la comprensione del provvedimento di che trattasi;
- di demandare invece, alla consultazione di tutti gli elaborati di progetto, data la loro corposità, al link [HOME» Settori Uffici | Edilizia Privata, Territorio e Ambiente | ATTO D'INDIRIZZO L.R. 24/2017 | PROCEDIMENTO UNICO](#) altresì raggiungibile tramite il seguente link diretto:
<http://www.comune.forlimpopoli.fc.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=616&idArea=16379&idCat=17167&ID=28815&TipoElemento=pagina>;

DATO ATTO che la presente variante è stata sottoposta alla Commissione Consiliare nella seduta del 21/12/2021, la quale ha segnalato l'esigenza di riqualificare l'accesso (scale/ascensore) alla sala studio "UGO" di proprietà del Comune, ubicata al piano primo del corpo negozi, verificando con i tecnici incaricati dal soggetto attuatore la fattibilità dell'intervento, fermo restando l'eventuale onere a carico dell'Amministrazione Comunale;

RITENUTO CHE il progetto risponda ai requisiti di pubblica utilità già individuati nell'Atto di Indirizzo, scheda n. 19, di cui alla C.C. 72/2018;

ATTESA l'urgenza di dare conseguenza agli adempimenti previsti dallo schema di convenzione, in particolare al fine di dare esecuzione agli interventi pubblici e privati;

CONSIDERATO INFINE che la presente proposta di variante alla pianificazione urbanistica:

- è coerente e rispondente con la Pianificazione sovraordinata (PTCP, PRIT 2025) e con l'impostazione generale della strumentazione urbanistica vigente,
- in particolare è coerente alle previsioni ed alle tutele del PSC vigente;

- incide sul sistema delle dotazioni territoriali ed infrastrutturali, riorganizzandole in un'ottica di addensamento e riqualificazione urbana, contenimento del consumo di suolo;
- favorisce l'incentivazione all'ammodernamento e riqualificazione delle strutture di vendita esistenti, ai sensi del punto 5 della D.C.R. n. 1253/1999 e ss.mm.ii.;
- non interferisce nei contenuti con gli altri procedimenti di variante attualmente in corso, per i quali sarà comunque garantito il coordinamento con il presente procedimento di variante;

Vista la legislazione nazionale e regionale vigente;

Visti gli strumenti di pianificazione regionale e provinciale vigenti;

Visti gli strumenti di pianificazione comunale vigenti;

Visti in particolare:

- la legge regionale 20/2000" e ss.mm.ii.;
- il Dlgs. 152/2006 e ss.mm.ii. "Norme in materia ambientale";
- la legge regionale 19/2008 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 19 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*";
- la L.R. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";

DI DARE ATTO che il presente provvedimento comporta riflessi diretti sulla situazione finanziaria e sul patrimonio dell'Ente in quanto, con l'esecuzione degli interventi di cui alla convenzione urbanistica, il privato si impegna alla corresponsione delle monetizzazioni e alla realizzazione e cessione dell'ampliamento "Centro Auser" (modificando così la consistenza e l'assetto del patrimonio dell'Ente); al contempo il Comune si impegna alla realizzazione delle piste ciclabili e dotazioni limitrofe all'area di intervento;

DI DARE ATTO INFINE che con l'esecuzione degli interventi di cui alla convenzione urbanistica si dovrà procedere all'aggiornamento del Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2022-2024;

Visti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49, comma 1 e art. 147 bis, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allegati parte integrante e sostanziale del presente atto, firmati digitalmente:

- il parere favorevole di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2007 da parte del Responsabile del VI Settore Edilizia Privata Territorio e Ambiente, arch. Raffaella Mazzotti;

Acquisito il visto di regolarità contabile del Responsabile del Settore Bilancio e Finanze, dott. Michele Mami;

Con la seguente votazione, palesemente espressa nelle forme di legge per alzata di mani che hanno dato il seguente risultato:

Presenti:15

Astenuti:4 (Bernardi, Biguzzi, Bravetti, Mancini)

Votanti:11

Voti Favorevoli:11

Voti Contrari:0

DELIBERA

1 - DI PRENDERE ATTO della DETERMINAZIONE CONCLUSIVA POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI, assunta dalla Responsabile del VI Settore Edilizia Privata territorio Ambiente con atto n. 719 in data 30/11/2021, avente ad oggetto "REALIZZAZIONE DI AMPLIAMENTO SUPERMERCATO CONAD GIARDINO E CENTRO SOCIALE AUSER, CON RIDEFINIZIONE DELLE DOTAZIONI PUBBLICO - PRIVATE ED ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE, UBICATO IN VIA HOCHI-MIN A FORLIMPOPOLI" costituita dai seguenti atti quali parti integrali e sostanziali della stessa:

- determinazione n. 719 del 30/11/2021;
- fascicolo pareri/ posizioni espressi);
- allegato elenco elaborati)
- avviso B.U.RERT n. 205/2021 -
- allegato verbali 1° - 2° -3° seduta di conferenza di servizi
- allegato stralcio del RUE vigente (tavv. 1 e 2), formante parte integrale e sostanziale del presente atto.

2 - DI RATIFICARE, ai sensi dell'art. 53, comma 5, della L.R. 24/2017 la suddetta determinazione quale l'espressione definitiva del Comune titolare dello strumento di pianificazione cui l'intervento comporta variante urbanistica, quest'ultima in particolare costituita da specifico elaborato grafico allegato alla suddetta determinazione (ALLEGATO A).

3 – DI SPECIFICARE che la variante urbanistica riguarda:

- la ridefinizione delle dotazioni territoriali pubbliche individuate nell'area di intervento;
- la regolamentazione per il caso specifico della riduzione del parametro delle dotazioni pertinenziali (1mq/30 mq. di SV) e la possibilità di monetizzazione totale degli standard come previsto ai punti 5.1 e 5.2 dalla normativa sul commercio (DCR 1253/1999 e ss.mm.ii.);
- la ricucitura dei margini urbani in coerenza al PSC (Scheda A22-19).

4 - DI DARE ATTO CHE sono stati approvati i seguenti atti specifici, necessari a dare attuazione al progetto di che trattasi:

- Delibera G.C. n. 116, in data 23/12/2021 di approvazione del livello definitivo del progetto dell'opera pubblica - ampliamento Centro AUSER;
- Delibera G.C. 117 in data 23/12/2021 con cui il Settore Patrimonio ha dato avvio alla procedura di sdemanializzazione delle particelle interessate (p.lle nn. 2099, 2087,691,2084,2103,2246,2085,689,660,699,2080 del foglio 18 del NCEU di Forlimpopoli);

5 – DI APPROVARE, ai sensi del DPR 380/2001, l'allegato schema di convenzione urbanistica, sottoscritto per approvazione dal Soggetto Attuatore, allegato al presente atto quale parte integrale e sostanziale.

6 - DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 53, commi 5 e 10, copia integrale della determinazione di conclusione della conferenza di servizi, ai fini della sua efficacia :

- è pubblicata sul sito web dell'amministrazione procedente;

- copia integrale della stessa verrà inviata alla Provincia di Forlì Cesena, per pubblicata sul sito dell'autorità competente per la valutazione ambientale;
- verrà trasmessa alle strutture Regionali dell'Emilia Romagna per la pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta conclusione;
- verrà depositata presso la sede dell'amministrazione comunale per la libera consultazione del pubblico.

7 – DI DARE ATTO che il presente provvedimento comporta riflessi diretti sulla situazione finanziaria e sul patrimonio dell'Ente in quanto, con l'esecuzione degli interventi di cui alla convenzione urbanistica, il privato si impegna alla corresponsione delle monetizzazioni e alla realizzazione e cessione dell'ampliamento "Centro Auser" (modificando così la consistenza e l'assetto del patrimonio dell'Ente); al contempo il Comune si impegna alla realizzazione delle piste ciclabili e dotazioni limitrofe all'area di intervento.

8- DI DARE ATTO INFINE che con l'esecuzione degli interventi di cui alla convenzione urbanistica si dovrà procedere all'aggiornamento del Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2022-2024;

9 - Di dare atto che responsabile del procedimento urbanistico è l'arch. Patrizia Pollini, in servizio presso il VI Settore Edilizia privata Territorio e Ambiente.

10 - Di trasmettere il presente atto al Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente del Comune di Forlimpopoli per il seguito di competenza.

11 – Di dare mandato all'Ufficio Urbanistica di correggere eventuali refusi e errori lessicali o di impaginazione se riscontrati prima della pubblicazione.

Ed inoltre delibera di dichiarare con separata ed identica votazione palese il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del T.U. EE.LL., per l'urgenza di provvedere alla pubblicazione sul BURET.

Letto e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

MONTI ENRICO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. PUPILLO MARCELLO

Destinazioni:

- ☐ **Capo Settore Segreteria AA.GG.**
X Capo Settore Bilancio e Finanze
- ☐ **Capo Settore Servizi Demografici**
- ☐ **Capo Settore Scuola, Cultura, Servizi Sociali e Sport**
- ☐ **Capo Settore Lavori Pubblici, Patrimonio e Progettazione**
X Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente
- ☐ **Altri:**
- ☐ **Anagrafe delle Prestazioni**