



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 PER L'ATTUAZIONE DEL 2° STRALCIO AMBITO A13/ 06 COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO, SCHEDA N. 16-45-46-49 DELL' ATTO DI INDIRIZZO ART. 4 DELLA L.R. 24/2017 APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 72/2018

L' anno **duemilaventitre (2023)** addì **ventisei** del mese di **Maggio** alle ore **13:45** 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	
6) RAMBELLI PAOLO	Assessore	X

Totale Presenti: 5 Totale assenti: 1

Con l' assistenza del il Vice Segretario Generale, Manuela Orioli.

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

Gli assessori Bedei, Bonetti, Peperoni e Rambelli sono collegati 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;

con atto n. 41 del 22/05/2009 il Consiglio Comunale ha approvato ai sensi della L.r. 20/2000 e ss.mm.ii., il 1° POC del Comune di Forlimpopoli, avete valore di PUA per il sub-ambito A13-06 "COMPARTO PRODUTTIVO VIA MELATELLO", 1° stralcio;

con atto n.42 del 28/07/2010 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., la 1^ variante al Piano Operativo Comunale, con valore ed effetti di PUA per il comparto A13-06 2° stralcio;

con la medesima deliberazione n. 42/2010 sono stati recepiti gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Screening ai sensi dell'art. 10, comma 4 del D.Lgs. 4/08, per l'ambito A13-6 1° e 2° stralcio di cui alla Deliberazione di Giunta Provinciale n. 63003/287;

non è mai stata sottoscritta la convenzione per l'attuazione del PUA A13-06 2° stralcio, pertanto, a norma dell'art. 16 della L.1150/1942, essendo trascorsi 10 anni dalla sua approvazione, esso risulta decaduto ed inefficace;

la previsione del PSC per il 2° stralcio dell'Ambito A13-06 risulta oggi attuabile attraverso l'Atto di Indirizzo assunto dal Amministrazione Comunale ai sensi della L.R. 24/2017, con atto C.C. n. 72/2018 - scheda n. 16-45-46-49, la quale permette la realizzazione dell'intervento in una versione ridotta dell'originario 2° stralcio A13-06, in quanto hanno manifestato interesse e presentato proposte solo una parte dei proprietari dei terreni originariamente interessati dal PUA decaduto;

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.";

il Signor Maurizio Laghi L.R. di Consorzio Melatello ha presentato al Comune di Forlimpopoli una proposta/manifestazione d'interesse inerente l'area individuata al N.C.T. al Foglio 26 mappale 350, 351, 346, 347, 348, 349 (proposta n. 16);

il Signor Di Santo Mario L.R. Di Santo Mario e C. sas ha presentato al Comune di Forlimpopoli una proposta/manifestazione d'interesse inerente l'area individuata al N.C.T. al Foglio 26 mappale 241, 242, 243, 343 (proposta n. 45);

il Signor Negosanti Fabrizio L.R. SIF SRL ha presentato al Comune di Forlimpopoli una proposta/manifestazione d'interesse inerente l'area individuata al N.C.T. al Foglio 26 mappale 238, 345 (proposta n. 46);

il Signor Lenora Davide L.R. Soc. Isolanti SRL ha presentato al Comune di Forlimpopoli una proposta/manifestazione d'interesse inerente l'area individuata al N.C.T. al Foglio 26 mappale 344 (proposta n. 49);
l'istruttoria successiva delle proposte di che trattasi ha prodotto un'unica scheda di valutazione collegata ai quattro soggetti attuatori dello stesso ambito (scheda 16-45-46-49);

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 le proposte sopra citate sono state considerate ammissibili e codificate, approvate e disciplinate con il suddetto Atto di Indirizzo in un'unica scheda 16-45-46-49 (di seguito "Scheda"), che prevede l'attuazione di parte del 2° stralcio Melatello ambito A13-06, già previsto dal PSC e in precedenza approvato con Delibera C.C. 41 del 22/05/2009, come nuovo insediamento produttivo;

RICHIAMATI in sintesi i contenuti della SCHEDA n. 16-45-46-49, che prevede la realizzazione del II Stralcio Melatello Ambito A13-06, già in precedenza approvato con Delibera C.C. 41 del 22/05/2009, in riduzione, e prevede:

- Superficie Territoriale: mq. 49.960,00 (da verificare a seguito di rilievo);
- potenzialità edificatoria complessiva (SUL): mq. 14.638,28
- realizzazione delle corrispondenti dotazioni territoriali (parcheggi pubblici, verde pubblico, pista ciclabile, rete ecologica);

a fronte dei seguenti "elementi di partecipazione":

- aggiornamento del progetto approvato in relazione alle proprietà dei soggetti attuatori interessati a realizzare il PUA;

- si opta per la non realizzazione della rotonda ma solo dell'asse di collegamento con il I stralcio, cedendo comunque tutta l'area interessata dalla rotonda prevista, in modo che possa essere realizzata in un eventuale fase successiva qualora necessaria al collegamento con il III stralcio dell'ambito A13-06;
- verificare la possibilità della cessione del Lotto 0 produttivo all'A.C. di circa 4000 mq;
- prevedere il collegamento con area vecchio Melatello, via Emilia Melatello;
- frazionamento e cessione immediata delle aree destinate alla realizzazione degli standard a stipula della convenzione urbanistica

DATO ATTO CHE:

la proposta di accordo operativo è stata presentata in data 29/12/2021, ai prott. 23869-23871-23872-23873 del 30/12/2021, da:

- il signor NEGOSANTI FABRIZIO in qualità di Legale Rappresentante della Ditta SIF S.R.L. con sede in Forlimpopoli via Togliatti n. 19, proprietaria dell'area sita in Comune di Forlimpopoli, in Via del Campo, e censita al NCT al Fg. 26, p.lle nn. 238, 345, 351, 347, 241, 398, 350;
- il signor LENORA DAVIDE in qualità di Legale Rappresentante della ditta ISOLANTI S.R.L. con sede in Forlimpopoli via Duca d'Aosta n. 70, proprietaria dell'area sita in Comune di Forlimpopoli, in Via del Campo, e censita al NCT al Fg. 26, p.lle nn. 344, 351, 347, 241, 398, 350;
- il signor BELLINI CLAUDIO in qualità di Legale Rappresentante della ditta EDIL ESTERNI S.R.L. con sede in Forlì, in via Cardano n. 2/D, proprietaria dell'area sita in Comune di Forlimpopoli, in Via del Campo, e censita al NCT al Fg. 26, p.lle nn. 348, 350, 346;
- il signor BARTOLOMEI DAVIDE in qualità di Legale Rappresentante della ditta ACQUISTI EDDA E BARTOLEMEI DARIO S.N.C. con sede in Forlì, in via dell'Artigianato n. 22, proprietaria dell'area sita in Comune di Forlimpopoli, in Via del Campo, e censita al NCT al Fg. 26, p.lle nn. 349, 350;

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;

con nota assunta al Prot. Com.le 9064 del 10/05/2023 è stato comunicato che in data 09/05/2023 con atti a rogito del Notaio Cristina Scozzoli è stato modificato l'assetto proprietario delle aree coinvolte dalla proposta di Accordo Operativo come di seguito illustrato:

- le Ditte SIF S.R.L. e ISOLANTI S.R.L. hanno acquisito le aree censite al NCT al Fg. 26, p.lle nn. 346, 348, 349 e 350 precedentemente di proprietà di EDIL ESTERNI S.R.L. e ACQUISTI EDDA E BARTOLEMEI DARIO S.N.C.;
- le Ditte SIF S.R.L. e ISOLANTI S.R.L. hanno acquisito l'area censita al NCT al Fg. 26, p.lle nn. 411, inizialmente fuori comparto, al fine di agevolare il raccordo tra l'asse viario principale della proposta di Accordo Operativo e l'attuale via Unità d'Italia in corrispondenza dell'intersezione con via del Campo;

a seguito delle avvenute compravendite, l'assetto proprietario definitivo dell'area interessata dal presente accordo operativo è il seguente:

- il signor NEGOSANTI FABRIZIO in qualità di Legale Rappresentante della Ditta SIF S.R.L. con sede in Forlimpopoli via Togliatti n. 19, proprietaria dell'area sita in Comune di Forlimpopoli, in Via del Campo, e censita al NCT al Fg. 26, p.lle nn. 238, 345, 351, 347, 241, 398, 350, 346, 349, 348, 411;
- il signor LENORA DAVIDE in qualità di Legale Rappresentante della ditta ISOLANTI S.R.L. con sede in Forlimpopoli via Duca d'Aosta n. 70, proprietaria dell'area sita in Comune di Forlimpopoli, in Via del Campo, e censita al NCT al Fg. 26, p.lle nn. 344, 351, 347, 241, 398, 350, 346, 349, 348, 411;

la proposta di che trattasi, attraverso integrazioni documentali ed interlocuzioni, è stata integrata e definita, al fine di pervenire ad un assetto urbanistico coerente con l'attuale stato dei luoghi;

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 Ing. ROBERTO SANTOLINI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Forlì Cesena al n. 808 all'ELENCO – ALLEGATO A;

CONSTATATO CHE

ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 comma 2, il presente accordo avrà valore ed effetti di piano urbanistico attuativo, demandando a successive fasi progettuali, temporalmente definite nello schema di convenzione allegato (ALLEGATO D), lo sviluppo esecutivo delle opere di urbanizzazione, delle aree pubbliche/di interesse pubblico e degli interventi edilizi.

il Progetto urbano definisce un nuovo ambito produttivo strutturato e integrato al I° stralcio, collegato all'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 alla realizzazione della futura rotonda di collegamento al futuro III° stralcio;
- una potenzialità edificatoria di mq. 12.965,84 mq di SL a fronte di una superficie fondiaria catastale di 44.252 mq (in riduzione rispetto ai 49.960 mq previsti da scheda e ai 73.846 mq del PUA originario, ad oggi decaduto);
- una superficie fondiaria suddivisa in n. 7 lotti edificabili tutti a destinazione produttiva;
- nessuna cessione di Lotto 0 produttivo all'Amministrazione Comunale, in quanto la ST facente capo alla Proposta di Accordo Operativo è inferiore rispetto a quanto previsto dalla Scheda;
- la predisposizione delle reti di sottoservizi per il futuro collegamento con l'area "Vecchio Melatello", mediante un futuro collegamento ciclopedonale di futura realizzazione da realizzarsi in corrispondenza del parcheggio a sud del comparto (l'effettiva attuazione di tale ipotesi dovrà poi essere successivamente vagliata e valutata nell'ambito della stesura del redigendo PUG);

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

	Da Art. 4.9 del RUE	RICHIESTI DA SCHEDA n. 16-45-46-49	STANDARD MINIMI	PROGETTO mq
Superficie Territoriale		49.960 mq		44.252 (sup. catastale) 43.603 (sup. da rilievo)
Superficie Fondiaria				23.581 mq
Superficie Lorda (U.T. 0,293 mq/mq riferita alla S.T. catastale)		14.638,28 mq		12.965,84 mq
Verde pubblico (da realizzare e cedere)	V= 16mq ogni 100 mq di SL + 11,3 % ST	Ulteriori 2.085, 20* mq da realizzare e ceduti al 1° stralcio sub. B * 2.085,20 = 3480 * 59,92%	5.519,11 mq di standard + 2.085, 20 mq da cedere al 1° stralcio = 7.604,49 mq	7.001,00 mq (di cui 603, 31 mq da monetizzare)

Parcheggi (da realizzare e cedere)	P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 8,7% ST		4.368,56 mq	4.369 mq
Pista ciclabile (da realizzare e cedere)	3m ogni 100 mq di SL		388,98 ml	564,60 ml
Rete ecologica (da monetizzare)	30% ST	A sottrarre 2.085, 20 mq acquisiti dal 1° stralcio sub. B * 2.085,20 =3480 * 59,92%	13.275,6 mq –2.085,20 = 11.190,40 mq	11.190,40 mq (da monetizzare)

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 – la conformità al piano strutturale comunale ed alla pianificazione vigente:

La previsione ricade in area esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, adiacente ad attuale ambito produttivo esistente ("Ambito produttivo "Melatello" - A13-06 1° stralcio), ed è attualmente classificata dal vigente PSC come "Ambito specializzato per nuove attività produttive A-13".

Sull'area di che trattasi era già stato approvato PUA con la 1° variante di POC, a seguito dello screening effettuato sul 1° e 2° stralcio con atto C.C. n. 42 del 28/07/2010, pubblicato sul BUR n. 113 del 01/09/2010;

Per questo 2° stralcio di PUA non è mai stata sottoscritta la convenzione; perciò, a norma dell'art. 16 della L.1150/1942, essendo trascorsi 10 anni dalla sua approvazione (Data di efficacia della pubblicazione sul BUR), esso risulta decaduto ed inefficace;

La previsione del PSC per il 2° stralcio dell'Ambito A13-06 risulta oggi attuabile attraverso l'Atto di Indirizzo assunto dal Amministrazione Comunale ai sensi della L.R. 24/2017, con atto C.C. n. 72/2018 - scheda n. 16-45-46-49;

La scheda n. 16-45-46-49 permette la realizzazione dell'intervento in una versione ridotta dell'originario 2° stralcio A13-06, in quanto hanno manifestato interesse e presentato proposte solo una parte dei proprietari dei terreni originariamente interessati dal PUA decaduto;

La proposta di Accordo Operativo oggetto di istruttoria comprende un'area di dimensione ancora inferiore rispetto a quella prevista dalla Scheda, in relazione alle proprietà dei soggetti attuatori effettivamente interessati a realizzare l'insediamento;

L'intervento proposto comporta pertanto una riduzione della Superficie Territoriale rispetto alla previsione originaria (pari al 59,92% della ST di cui al PUA 2010), come di seguito dettagliato:

ST da PUA originario (Del. C.C. n. 42 del 28/07/2010, decaduto)	ST da Scheda n. 16-45-46-49 (Atto C.C. n. 72/2018)	ST proposta Accordo Operativo (Prot. 23869 del 30/12/2021 e seguenti)
73.846 mq	49.960 mq	44.252 mq

Tuttavia, si ritiene coerente e compatibile la nuova conformazione del comparto proposta in sede di presentazione dell'Accordo Operativo, in quanto risulta compatto e collegato alla viabilità di accesso principale proveniente dal 1° Stralcio attuato (Via Unità d'Italia);

L'indice di utilizzazione fondiaria (di seguito I.F.), ai sensi della Scheda 06b del PSC del Comune di Forlimpopoli "A13-06 Comparto produttivo via Melatello", relativo alla ST catastale è pari a 0,25, valore incrementato

poi a 0,293 dalla Scheda 16-45-46-49 dell'Atto d'Indirizzo e mantenuto nella proposta di Accordo Operativo, come di seguito dettagliato:

I.F. da scheda 06b del PSC (Del. C.C. n. 42 del 28/07/2010, decaduto)	I.F. da Scheda n. 16-45-46-49 (Atto C.C. n. 72/2018)	I.F. proposta Accordo Operativo (Prot. 23869 del 30/12/2021 e seguenti)
0,25	0,293	0,293

L'incremento di I.F. appena illustrato rispetto alle previsioni della Scheda 06b del PSC, in sede di approvazione dell'Atto di indirizzo e coerentemente mantenuto nella proposta di Accordo Operativo presentata, è conforme all'art. 3.2 comma 5 del PSC, in quanto:

- la realizzazione dell'infrastruttura è complessa, al pari del 1° stralcio già realizzato;
- si prevede la cessione dell'area interessata dalla futura rotonda di collegamento della dorsale al futuro III° Stralcio, in conformità alle richieste della Scheda, in area compiutamente individuata e definita;
- i proponenti hanno dovuto acquisire un'ulteriore porzione di terreno da privati per poter realizzare il prolungamento della dorsale dal 1° stralcio, oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale, accollandosi l'onere della spesa e sollevando l'Amministrazione Comunale dall'onere di gestire una procedura espropriativa;
- viene previsto il futuro collegamento ciclopedonale alla via Melatello e predisposizione alla continuazione delle reti dei sottoservizi.

Si prevede la predisposizione della continuazione delle reti di sottoservizi e il futuro collegamento ciclopedonale con l'area "Vecchio Melatello", in corrispondenza del parcheggio a sud del comparto (l'effettiva attuazione di tale ipotesi dovrà poi essere successivamente vagliata e valutata nell'ambito della stesura del redigendo PUG);

2 – la risoluzione preliminare alla progettazione dei vincoli presenti nella pianificazione sovraordinata: nello specifico il 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,(Prot. 19420 del 24/12/2021, assunto agli atti al Prot. Com.le 23568/2021, parere favorevole alla realizzazione dei lavori così come previsti in progetto subordinando l'esecuzione di tutte le attività di scavo a cielo aperto aventi profondità maggiore di 50 cm a controllo archeologico in corso d'opera, secondo le indicazioni e le prescrizioni riportate nel parere di che trattasi e che si allega alla presente (ALLEGATO B – fascicolo pareri);

3 – le dotazioni territoriali - standards e le opere di interesse pubblico:

parcheggio pubblico: è suddiviso in due aree (con stalli ombreggiati e pavimentazione semi-permeabile): la prima, centrale al comparto, di complessivi 3071 mq, composta da n. 76 posti auto (di cui 2 per disabili) e n. 2 stalli per autoarticolati, la seconda, nella zona sud del comparto, di 1298 mq, composta da n. 30 posti auto (di cui n. 2 per disabili), per complessivi 4369 mq;

verde pubblico: il verde è concentrato in due macro aree , una a nord (2703,2 mq), ed una a sud (3.480 mq) del comparto, collegate tra loro da una fascia laterale (817,8 mq), di larghezza variabile da 5,00 a 10,00 ml, al confine est dell'insediamento, per complessivi 7.001,00 mq, comprensivi dell'area di 2.085,20 mq da cedere virtualmente al 1° stralcio sub. B, Tuttavia lo standard di verde pubblico viene corrisposto in misura inferiore (603,31 mq) rispetto allo standard minimo, e dunque è necessario monetizzare la seguente cifra: 603,31 mq x 20,00 €/mq = 12.066,20 €;

pista ciclabile (ciclopedonale): ha larghezza variabile tra i 2,50 e i 3,30 m, pertanto si configura come pista ciclopedonale solo in alcuni tratti; complessivamente, vengono realizzati 564,60 ml di pista ciclabile; è realizzata e ceduta in misura superiore rispetto allo standard minimo (+ 175 ml circa);

rete ecologica: si prevede la monetizzazione della rete ecologica, come previsto dalla scheda 16-45-46-49, per una superficie di 11.190,40 mq e un importo complessivo di 6,37 €/mq pari a complessivi **€ 71.282,85**, con proposta di utilizzo dell'importo per gli interventi relativi al progetto di riqualificazione dell'area fluviale Ronco-Bidente in località "Bruciata";

invarianza idraulica: si evidenzia che i volumi di compensazione sono stati determinati considerando le porzioni private e le porzioni pubbliche separatamente e pertanto l'invarianza idraulica è stata quindi verificata suddividendola per competenza, distinguendo le aree private e quelle pubbliche. In relazione alle acque bianche pubbliche, è prevista una ampia area allagabile di depressione morfologica, di capacità pari a 970 mc e altezza utile 30 cm, nell'area verde a Nord del comparto; inoltre, in parte, i volumi di laminazione verranno stoccati all'interno dei condotti e dei pozzetti della nuova rete fognaria adeguatamente dimensionati. Infine le acque bianche pubbliche confluiranno nello scolo Melatello. In relazione ai privati, ogni singolo lotto, in sede di PdC, dovrà garantire il reperimento, tramite la realizzazione di depressioni morfologiche private e/o all'interno della rete fognaria privata di progetto, la quota parte dei volumi necessaria a garantire l'invarianza idraulica.

E' stata analizzata anche la possibile evoluzione dell'area, ipotizzando la realizzazione della rotonda di collegamento tra primo, secondo ed eventuale futuro terzo stralcio Melatello nell'area adibita a vasca di laminazione di progetto, considerando la presenza di due depressioni di volume inferiori, pari a 107,80 mc e 139 mc, le quali, insieme ai volumi di stoccaggio all'interno della rete fognaria, risultano comunque sufficienti a reperire i volumi invariati della parte pubblica del comparto.

gli standard di parcheggi pubblici, verde pubblico e pista ciclabile/ciclopedonale sopra descritti risultano funzionali all'insediamento di nuova realizzazione e, in considerazione di quanto stabilito al punto 1.1 della DAL 186/2018, dette opere sono da considerarsi nel caso specifico come urbanizzazione primaria in quanto di dimensioni e conformazioni tali da non configurare una dotazione di livello secondario, ma di stretta funzionalità all'insediamento di nuova realizzazione.

EVIDENZIATO CHE

il costo complessivo delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore previsto dal QTE è di € 1.843.360,00;

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 Delibera di C. C. 55/2019;

l'ammontare complessivo delle opere a scomputo è pari a € 1.376.000, corrispondente all'importo del QTE da porre a base d'asta;

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 (ALLEGATO D);

Relazione economico finanziaria, una per ciascun Soggetto Attuatore, nelle quali viene attestata la capacità finanziaria degli stessi alla realizzazione dell'intervento di che trattasi;

Valsat, condotta ripercorrendo le valutazioni ambientali e quanto previsto dalle condizioni scaturite dalla VAS-Screening ambientale approvata con Delibera della Giunta Provinciale n. 287 del 22/06/2010, la quale conclude che la realizzazione del comparto non incide negativamente né in ambito di tutela della salute, né in ambito lavorativo (ma anzi in questo caso potrebbero essere previste nuove assunzioni), né in ambito ambientale o dei beni culturali poiché l'area non è soggetta ad alcun vincolo culturale o paesaggistico, se non quello della tutela della centuriazione.

TENUTO CONTO 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 ($1.843.360 \times 10\% = € 184.336,00$) da realizzarsi a garanzia dell'impegno alla sottoscrizione della convenzione (art. 12, c. 1 dello schema di convenzione), assunto agli atti al prot. 9684 del 18/05/2023, e 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;

PRECISATO CHE:

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 1848 del 31/01/2023); tale clausola parrebbe non applicabile dalle compagnie assicurative, obbligando così il soggetto attuatore a riferirsi esclusivamente ad istituti bancari;

poiché 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 1848 del 31/01/2023) ed eventuale conseguente approvazione di modifica dello schema di convenzione tipo da parte del Organo Competente; fino ad allora, l'art. 12 comma 6 della bozza di convenzione sottoscritta, seppur barrato, deve intendersi efficace;

il citato Schema di Convenzione, prima dell'approvazione, dovrà essere aggiornato con il nuovo assetto proprietario, comunicato con nota assunta al Prot. Com.le 9064 del 10/05/2023, e gli importi aggiornati di monetizzazioni e standard, come illustrato nella relazione istruttoria prot 10088 del 23/05/2023 redatta dal Responsabile del Procedimento;

in relazione all'importo delle monetizzazioni, in particolare a quanto dovuto per la monetizzazione della Rete Ecologica, si ritiene che l'importo debba essere vincolato agli interventi relativi alla riqualificazione dell'area fluviale Ronco-Bidente in località "Bruciata";

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 acquisito, con esito negativo, 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 ;

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 B - fascicolo pareri):

Parere della Polizia Municipale prot. 14438 del 04/07/2022 (acquisito al prot. Com.le n. 13112 del 04/07/2022) con il quale comunica che quanto riportato nella stessa non risulta in contrasto con la normativa prevista nel Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 495/92);

Parere della Commissione per la Qualità architettonica e Paesaggistica (verbale n. 46 del 05/07/2022), favorevole;

Parere di competenza sulla tutela archeologica della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini (Prot. 19420 del 24/12/2021, assunto agli atti al Prot. Com.le 23568/2021) parere favorevole alla realizzazione dei lavori così come previsti in progetto subordinando l'esecuzione di tutte le attività di scavo a cielo aperto aventi profondità maggiore di 50 cm a controllo archeologico in corso d'opera, secondo le indicazioni e le prescrizioni riportate nel parere di che trattasi e che si allega alla presente;

Parere favorevole con prescrizioni di HERA S.p.A. - IN RETE, acquisito agli atti al prot. 7837 del 28/04/2022;

Parere del Responsabile del V Settore, assunto agli atti al Prot. 10208 del 25/05/2023, favorevole in linea di massima con prescrizione di non considerare ripristinabile a verde la porzione della nuova dorsale nell'ipotesi di realizzazione della futura rotonda come proposto dai soggetti attuatori, pari a circa 604 mq, che verranno dunque monetizzati, esplicitando che il parere definitivo verrà dato nella successiva fase di deposito dell'accordo operativo;

RITENUTO 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, Ing. Annalisa Bertozzi agli atti depositato, con prot 10088 del 23/05/2023, nel quale sono state definite le prescrizioni - condizioni per l'attuazione degli interventi riepilogate in ALLEGATO C al presente atto;

RITENUTO necessario e urgente, visti i recenti avvenimenti climatici (Alluvione 2023), adeguare fin da subito le realizzazioni delle nuove urbanizzazioni, in base a criteri di minimizzazione di impatto ambientale, in merito all'uso del verde, alla gestione delle acque piovane, all'utilizzo di materiali permeabili e all'integrazione di infrastrutture per

la mobilità dolce, si prescrive che in fase di Permesso di Costruire delle OOUU, queste dovranno essere valutate in virtù a tale principio;

RITENUTO CONCLUSIVAMENTE CHE:

la proposta di Accordo Operativo presentata del soggetto attuatore 29/12/2021, ai prott. 23869-23871-23872-23873 del 30/12/2021 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. 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;

DATO ATTO che in sede di definitiva approvazione saranno definiti i capitoli cui vincolare gli introiti derivanti dall'approvazione del presente accordo come precedentemente indicato ;

ACQUISITI i pareri favorevoli sulla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 Dlgs 267/2000 del Responsabile del VI Settore Governo del Territorio, nonché di regolarità contabile del Responsabile del II Settore Bilancio e Finanze;

con la seguente votazione unanime e palesemente espressa,

DELIBERA

- 1) DI DISPORRE L'AVVIO DEL DEPOSITO della la proposta di Accordo Operativo (ART. 38 L.R. 24/2017) PER ATTUAZIONE 2° STRALCIO AMBITO A13 – 06 COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO, SCHEDA N. 16-45-46-49 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, ai prott. 23869 e segg., dalle Ditte SIF S.R.L., ISOLANTI S.R.L., EDIL ESTERNI S.R.L., ACQUISTI EDDA E BARTOLEMEI DARIO S.N.C. individuando il Responsabile del VI Settore Governo del Territorio 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;
- 2) DI DARE ATTO CHE la proposta di Accordo Operativo di cui al punto 1), così come integrata nel corso del procedimento, RISULTA CONFORME all'atto d'indirizzo (SCHEDA n. 16-45-46-49) 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;

- 3) 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;
- 4) DI STABILIRE CHE l'attuazione degli interventi è subordinata al recepimento delle condizioni e prescrizioni contenute nell'ALLEGATO B "FASCICOLO PARERI" e nell'ALLEGATO C "CONDIZIONI E PRESCRIZIONI DI ATTUAZIONE";
- 5) DI STABILIRE necessario e urgente, visti i recenti avvenimenti climatici (Alluvione maggio 2023), adeguare fin da subito le realizzazioni delle nuove urbanizzazioni, in base a criteri di minimizzazione di impatto ambientale, in merito all'uso del verde, alla gestione delle acque piovane, all'utilizzo di materiali permeabili nonché all'integrazione di infrastrutture per la mobilità dolce, PRESCRIVENDO che in fase di rilascio del Permesso di Costruire delle OOUU, queste dovranno essere progettate e valutate in virtù a tale principio.
- 6) 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 1848 del 31/01/2023 – ALLEGATO D) che, fino ad allora, deve intendersi efficace;
- 7) DI STABILIRE che l'importo derivante dalla monetizzazione della rete ecologica, pari ad € 71.282,85, sia vincolato agli interventi relativi alla riqualificazione dell'area fluviale Ronco-Bidente in località "Bruciata";
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è l' Ing. Annalisa Bertozzi, Ufficio di Piano del VI settore;
- 12) DI DARE MANDATO all'Ufficio di correggere eventuali refusi e errori lessicali o di impaginazione se riscontrati prima della pubblicazione;
- 13) 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 VICE SEGRETARIO GENERALE

MANUELA ORIOLI

Destinazioni:



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

PROVINCIA DI FORLI'- CESENA

Delibera Giunta Comunale n. 57 del 26/05/2023

Oggetto: AVVIO DEPOSITO, AI SENSI DELL'ART. 38 LR 24/2017 DELL' ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DEL 2° STRALCIO AMBITO A13/ 06 COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO, SCHEDA N. 16-45-46-49 DELL'ATTO DI INDIRIZZO ART. 4 DELLA L.R. 24/2017 APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 72/2018

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, 29/05/2023

VICE SEGRETARIO
MANUELA ORIOLI



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SERVIZIO - VI Settore Edilizia Privata Territorio e Ambiente

DIRIGENTE: - Raffaella Mazzotti

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE n. 195 del 24/05/2023

OGGETTO: AVVIO DEPOSITO, AI SENSI DELL'ART. 38 LR 24/2017 DELL' ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DEL 2° STRALCIO AMBITO A13/06 COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO, SCHEDA N. 16-45-46-49 DELL'ATTO DI INDIRIZZO ART. 4 DELLA L.R. 24/2017 APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 72/2018

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, 25/05/2023

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*



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE RAGIONERIA Ufficio Ragioneria

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE n. 195 del 24/05/2023

OGGETTO: AVVIO DEPOSITO, AI SENSI DELL'ART. 38 LR 24/2017 DELL' ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DEL 2° STRALCIO AMBITO A13/06 COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO, SCHEDA N. 16-45-46-49 DELL'ATTO DI INDIRIZZO ART. 4 DELLA L.R. 24/2017 APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 72/2018

– **Parere favorevole** di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi degli artt. n. 49, comma 1, n. 147 bis, comma 1, e n. 153, comma 5, del D.Lgs. 18-08-2000, n. 267

Forlimpopoli, 25/05/2023

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*