



## PROVINCIA DI PIACENZA

C.so Garibaldi, 50 - 29121 Piacenza  
centralino 0523 795 1

c.f. 00233540335

<http://www.provincia.pc.it>

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

### Comitato Urbanistico di Area Vasta

#### COMUNE DI PIACENZA, PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO RELATIVO AL COMPARTO "AID20 CAMUZZI" PRESENTATO AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. N. 24/2017.

#### VERBALE DELLA SEDUTA DEL 24 OTTOBRE 2023

In data 24.10.2023 si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Piacenza, convocato con nota del suo Presidente prot. n. 32046 del 12.10.2023, al fine di valutare la proposta di Accordo operativo relativa al comparto denominato "AID20 Camuzzi" ubicato lungo corso Europa in Comune di Piacenza, posta al n. 4 dell'ordine del giorno della riunione.

Risultano convocati i componenti necessari del Comitato:

- Regione Emilia-Romagna, Settore Governo e Qualità del Territorio - Area Territorio, Città e Paesaggio
- Comune di Piacenza - Settore Pianificazione Strategica Urbanistica

e i seguenti componenti consultivi del medesimo Comitato:

- Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente ed Energia
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Piacenza
- Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti
- IRETI SpA
- Consorzio di Bonifica di Piacenza
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza

Sono presenti i sottoelencati rappresentanti unici degli Enti componenti il CUAV:

- Provincia di Piacenza, Servizio Territorio e Urbanistica, Sviluppo, Trasporti, Sistemi Informativi, Assistenza agli Enti Locali: dott. Vittorio Silva, in qualità anche di Presidente del CUAV e di Autorità competente per la valutazione ambientale dei piani in esame (prov. Pres. n. 90 del 4.10.2018)
- Regione Emilia-Romagna, Settore Governo e Qualità del Territorio - Area Territorio, Città e Paesaggio: ing. Marcello Capucci (determinazione D.G. Cura del Territorio e dell'Ambiente della Regione Emilia-Romagna n. 20368 del 29.9.2023)
- Comune di Piacenza, Pianificazione Strategica Urbanistica: dott. Massimo Sandoni (nota del Sindaco prot. 113563 del 22.9.2021)
- Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente ed Energia: arch. Matteo Sverzellati (nota del Responsabile ST n. 122823 del 14.7.2023)

Sono inoltre presenti:

- per la Provincia: arch. Elena Fantini, arch. Vincenza Ruocco, geol. Roberto Buschi
- per la Regione: ing. Sonia Bellicchi, ing. Stefania Comini, dott. Lo Iacono Lucia
- per il Comune: la funzionaria dott. Elisa Brigati, la sindaca dott. katia Tarasconi, l'assessora arch. Adriana Fantini

Premesso che:

- la Provincia di Piacenza ha istituito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) con provvedimento presidenziale n. 90 del 4.10.2018, ai sensi dell'art. 47 della L.R. n. 24/2017, dando atto che ne fanno parte gli Enti indicati dalla normativa come componenti necessari, eventuali e con voto consultivo;
- con atto dirigenziale n. 254 del 21.3.2019 è stata istituita, ai sensi del citato art. 47, la Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) e ne è stato individuato il personale provinciale e le rispettive funzioni assegnate, dando atto altresì che la medesima è integrata dai tecnici designati dagli Enti che costituiscono i componenti necessari, eventuali e con voto consultivo del Comitato; la Struttura è stata successivamente modificata con atto dirigenziale n. 217 del 24.2.2023;
- con provvedimento presidenziale n. 109 del 13.1.2019 è stato istituito, ai sensi dell'art. 55 della citata legge regionale, l'Ufficio di Piano della Provincia di Piacenza per l'esercizio della funzione di Autorità competente per la valutazione ambientale e per lo svolgimento dei compiti propri delle STO di supporto dei CU, per il quale è stato inoltre nominato il "Garante della comunicazione e della partecipazione" (art. 56); l'Ufficio è stato poi integrato mediante



## PROVINCIA DI PIACENZA

C.so Garibaldi, 50 - 29121 Piacenza  
centralino 0523 795 1

c.f. 00233540335

<http://www.provincia.pc.it>

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

determinazione del Direttore Generale n. 712 dell'11.6.2021 e infine modificato con atto del medesimo n. 170 del 14.2.2023;

### Richiamati:

- l'art. 47 della L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che in relazione alla composizione del CUAV stabilisce ne faccia necessariamente parte un rappresentante unico della Giunta regionale, uno del soggetto d'area vasta e uno del Comune o Unione territorialmente interessati;
- il medesimo articolo, al comma 1, dispone che il CUAV è istituito allo scopo di coordinare e integrare in un unico provvedimento:
  - a) l'esercizio delle funzioni di partecipazione del livello territoriale a competenza più ampia alla determinazione di approvazione degli strumenti di pianificazione;
  - b) l'espressione del parere di sostenibilità ambientale e territoriale;
  - c) l'acquisizione dei pareri, nulla osta e atti di assenso, comunque denominati, richiesti alla legge per gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
  - d) le intese degli enti titolari del piano di cui lo strumento all'esame del CU ha il valore e gli effetti e l'intesa sulla variazione dei piani di altri livelli territoriali, di cui agli articoli 51, comma 4, e 52, comma 4;
- la delibera di Giunta regionale n. 954 del 25.6.2018 "Composizione e modalità di funzionamento dei Comitati Urbanistici e istituzione del Tavolo di monitoraggio dell'attuazione della legge, ai sensi degli artt. 47 e 77 della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017)", che all'art. 7 elenca gli strumenti urbanistici (e loro varianti) dei Comuni facenti parte dell'ambito territoriale di competenza del CUAV sui quali il Comitato si esprime, tra cui, per quanto di interesse del presente procedimento, gli Accordi operativi predisposti nel corso del periodo transitorio indicato dalla legge;
- l'art. 4 della legge citata che consente (comma 1), durante il periodo transitorio, di dare attuazione ad una parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC mediante presentazione di proposte di Accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38, prevedendo altresì (comma 2) che allo scopo il Comune assuma una delibera di indirizzi in cui stabilisce i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di Accordo avanzate dagli interessati;
- l'art. 38 della legge che disciplina la procedura di presentazione e approvazione degli Accordi operativi;
- la delibera di Giunta regionale n. 1956 del 22.11.2021 concernente la conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto agli artt. 3-4 della legge medesima;

### Richiamati i seguenti atti comunali:

- la deliberazione di Consiglio comunale n. 8 del 25.2.2019 di approvazione dell'atto di indirizzo contenente i criteri per dare attuazione alle previsioni degli strumenti vigenti, in applicazione dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017, nonché il termine di sei mesi (dalla data di esecutività della deliberazione) per la presentazione delle proposte di Accordo Operativo;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 27.7.2020 di aggiornamento degli indirizzi di procedibilità degli "Accordi Operativi" nella fase transitoria di cui all'art. 4 della L.R.24/2017, al fine di una migliore armonizzazione delle proposte private alle dinamiche evolutive dell'interesse pubblico;
- deliberazione di Giunta comunale n. 130 del 28.6.2023 di approvazione delle modalità di determinazione del contributo economico per le proposte di Accordo relative al commercio in centro storico;

### Considerato che:

- avverso il suddetto provvedimento C.C. n. 32/2020 è stato proposto ricorso avanti al TAR-ER – Parma, depositato in data 12.11.2020, da parte della società Camuzzi S.p.A. in liquidazione, chiedendone l'annullamento previa sospensione dell'efficacia;
- con sentenza TAR E-R n. 176 del 25.6.2021 (pubblicata il 25.6.2021) viene accolto parzialmente il ricorso, stabilendo l'illegittimità del disposto di cui al punto 3 della citata deliberazione relativo alle proposte di natura commerciale, determinandone la caducazione;
- il quadro degli indirizzi espressi dal Consiglio comunale in merito alle proposte di Accordi Operativi ex art. 4 della L.R. 24/2017, pertanto, è definito dalle deliberazioni di Consiglio comunale n. 8 del 25.2.2019 e n. 32 del 27.7.2020 per le parti dispositive di quest'ultima non interessate dalla sopra richiamata sentenza;
- la citata sentenza ha determinato la modifica dei termini per la presentazione degli Accordi operativi e la riapertura della fase istruttoria degli Accordi agli atti, nonché l'assunzione, quale unico termine perentorio, del termine di legge fissato al 31.12.2023 per la sottoscrizione della Convenzione;



## PROVINCIA DI PIACENZA

C.so Garibaldi, 50 - 29121 Piacenza  
centralino 0523 795 1

c.f. 00233540335

<http://www.provincia.pc.it>

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

Dato atto dei passaggi procedurali e istruttori svolti relativamente alla proposta di Accordo in esame:

- in data 20.09.2019 è stata assunta al prot. comunale n. 110768 la proposta di Accordo operativo relativa al comparto "AID20 Camuzzi", presentata dalla società "Camuzzi SpA in liquidazione";
- a seguito dell'istruttoria condotta dal Settore Pianificazione Strategica Urbanistica del Comune di Piacenza, che ne ha valutato la congruità rispetto agli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE) nonché ai citati atti di indirizzo n. 8/2019 e n. 32/2020, in considerazione anche dell'integrazione della documentazione dell'AO avvenuta in più fasi, con deliberazione di Giunta comunale n. 139 del 05.07.2023 è stato autorizzato il deposito della proposta di Accordo ai sensi dell'art. 38, comma 8 della L.R. n. 24/2017;
- del deposito è stato dato avviso sul Burert n. 194 del 19.7.2023;
- il Comune, con nota prot. n. 96562 del 19.07.2023 (pervenuta al prot. prov.le n. 23449 del 19.07.2023) ha trasmesso al CUAV della Provincia di Piacenza, ai sensi dell'art. 38, comma 9 della L.R. n. 24/2017, la proposta di Accordo Operativo sopraccitata e ha messo a disposizione sul proprio sito web la documentazione relativa;
- il Comune, inoltre, con nota prot. n. 96561 del 19.07.2023 ha indetto una Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona (ai sensi dell'art. 14bis della L. n. 241/1990) per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento, invitando le Amministrazioni e le Aziende interessate a richiedere integrazioni documentali e/o chiarimenti entro il 03.08.2023 oppure a rendere le proprie determinazioni entro il termine del 17.09.2023;
- in considerazione dell'approssimarsi della scadenza del periodo transitorio previsto dalla Legge (art. 4, comma 5) per la conclusione e il convenzionamento dell'AO, in accordo con la Regione Emilia-Romagna si è ritenuto opportuno riunire la Struttura Tecnica Operativa a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta, anticipatamente rispetto al termine procedurale previsto all'art. 38, comma 10, allo scopo di verificare la completezza della documentazione ed eventualmente procedere con la formulazione di una richiesta di integrazioni condivisa, onde consentire al Comune e ai soggetti attuatori di integrare e perfezionare gli elaborati prima di sottoporli al CUAV ai sensi del citato comma 10; pertanto, con nota del suo Responsabile prot. n. 25517 dell'8.8.2023, è stata convocata la STO in modalità asincrona per il giorno 29.8.2023;
- le osservazioni presentate al Comune durante il periodo di pubblicazione e deposito della proposta di AO sono pervenute il 29.09.2023 (prot. prov.le n. 30440) in allegato a nota comunale, e pertanto, da tale data decorre il termine procedurale previsto all'art. 38, comma 10 della L.R. n. 24/2017;
- ad esito della verifica di completezza e di una prima valutazione dei contenuti e dei contributi pervenuti da parte dei componenti della STO sia precedentemente che successivamente alla seduta del 29.8.2023, con nota n. 32046 del 12.10.2023 il Presidente del CUAV ha convocato in riunione il Comitato per la data odierna del 24.10.2023, in modalità videoconferenza, al fine dell'espressione del parere di competenza in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo; con la medesima nota sono stati condivisi i suddetti contributi dei soggetti partecipanti alla STO ed è stato altresì richiesto al Comune, al fine di agevolare i lavori del Comitato, di far pervenire una proposta di controdeduzione alle osservazioni presentate;
- l'istruttoria preliminare di competenza della STO è stata redatta sulla base della documentazione complessivamente messa a disposizione dal Comune nonché dei contributi e pareri forniti dagli Enti e dai Gestori dei servizi lungo l'intero svolgimento della procedura e sino ad oggi pervenuti;

Rilevato che in data 23.10.2023 il Comune ha trasmesso al CUAV e alle Autorità ambientali ulteriore documentazione pervenuta da parte del proponente relativamente all'Accordo in parola (registrata al prot. prov.le n. 33218 del 24.10.2023) e che la medesima verrà illustrata dal rappresentante comunale in corso di seduta.

Preso atto che in estrema sintesi la proposta di Accordo Operativo in esame riguarda un ambito classificato dal PSC come "Territorio potenzialmente urbanizzabile art. 4.6 – P.u.a. residenziali (Pua residui da P.R.G. e subcomparti non attuati)", disciplinato dalla "Scheda Progetto AID 20 Camuzzi" e dal RUE come "P.U.A. residui (artt. 4.6 – 4.8 PSC) – P.U.A. residui P.R.G. confermati dal PSC (Prevalentemente residenziali)". La proposta prevede la bonifica e la trasformazione urbanistica dell'area con la compresenza di funzioni residenziali, commerciali (consistenti in medie strutture di vendita, SV alimentare fino a 1500 mq e SV non alimentare fino a 3500 mq), terziarie e di servizio e la realizzazione di alcune opere extra comparto, quali la sistemazione del verde, rotatoria e piste ciclopedonali lungo Corso Europa.

La riunione ha inizio alle ore 13:20 in modalità videoconferenza.

Presiede la seduta il dott. Vittorio Silva, verbalizzanti la dott.ssa Elena Visai e il dott. Gianmarco Maserati.

Aprire la riunione il dott. Silva riprendendo brevemente i passaggi procedurali della pratica in corso, come sopra richiamati,



## PROVINCIA DI PIACENZA

C.so Garibaldi, 50 - 29121 Piacenza  
centralino 0523 795 1

c.f. 00233540335

<http://www.provincia.pc.it>

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

spiegando che scopo della riunione odierna è l'esame dell'Accordo Operativo per l'espressione del parere del Comitato. Evidenzia altresì che l'istruttoria svolta da tutti gli Uffici oggi intervenuti fa necessariamente riferimento alla documentazione agli atti ad esclusione di quella posta all'attenzione del CUAV soltanto in data odierna.

La parola passa al Comune che relaziona in merito alla nuova documentazione (ricevuta dal proponente nelle date 1.8.2023, 9.10.2023 e 23.10.2023, in riscontro alle richieste di integrazione espresse dagli Enti a cui il Comune aveva trasmesso, con propria nota del 19.7.2023, la Proposta di Accordo. Tra tali Enti figurano: Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia, Azienda Unità Sanitaria Locale di Piacenza, Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti, Ireti, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza).

Gli elaborati integrati e/o modificati sono:

- Documento di riscontro nel quale si dettagliano le richieste degli Enti e le risposte puntuali fornite a cui si rimanda per ulteriore dettaglio;
- RELAZIONE DI PROGETTO (Aggiornato solo l'Allegato 5 Relazione idraulica)
- Valsat Rapporto Ambientale;
- Valsat Sintesi non Tecnica;
- Schemi reti tecnologiche: rete gas e rete acquedotto;
- Schemi rete fognatura;
- Dichiarazione impegnativa al pagamento della prestazione relativa al parere di competenza in merito alla matrice "Rumore";
- Dichiarazione sostitutiva terre e rocce da scavo;

Non si rilevano modifiche progettuali significative se non l'adeguamento delle reti tecnologiche a quanto richiesto da IRETI, oltre all'inserimento di tre vasche di laminazione a servizio e nel sedime dei lotti privati per conseguire l'invarianza idraulica, nonché le integrazioni e gli ulteriori approfondimenti richiesti dagli altri enti intervenuti.

Il dott. Sandoni prosegue in riferimento a quanto richiesto in fase di convocazione e relaziona sulla proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute. Precisa in generale che Italia Nostra, Legambiente e la Consulta n. 1 hanno fatto pervenire i propri rilievi in un unico documento, in taluni casi riconducibili a singole proposte di Accordo di Operativo.

A tal fine è stato redatto uno schema per ogni Accordo che riporta sia le osservazioni che le proposte di controdeduzioni.

Si allega al presente verbale il documento "AID\_20\_PROPOSTE\_CONTRODEDUZIONI".

Prende la parola l'arch. Elena Fantini della Provincia, la quale spiega che la verifica istruttoria ha riguardato la compatibilità dell'Accordo con il PTCP vigente, la conformità rispetto agli strumenti comunali vigenti (PSC e RUE), la conformità rispetto a vincoli e prescrizioni, una valutazione degli aspetti geologici e ambientali e una valutazione in merito agli aspetti di sostenibilità territoriale e ambientale (ValSAT).

Per quanto concerne la verifica di compatibilità con il PTCP vigente, si evidenzia quanto segue.

Relativamente alle funzioni di carattere commerciale afferenti alle due distinte proposte di AO AID20 Camuzzi e AL8 Germoglio, avanzate dallo stesso soggetto, considerata la contestuale presentazione delle proposte progettuali che risultano localizzate in adiacenza secondo l'asse nord-sud di Corso Europa, e in particolare considerato l'assetto viario e distributivo unitario, l'area commerciale deve essere considerata unitariamente. Conseguentemente la superficie di vendita da considerare supera la soglia di 5000 mq; pertanto, la localizzazione avrebbe dovuto essere prevista dal PTCP ai sensi di quanto disposto dall'Art. 92 c. 6 nonché dalla normativa regionale di settore. Ne consegue che la proposta di AO non risulta conforme al PTCP. Dato atto che, relativamente all'accordo operativo AL8 GERMOGLIO, il CUAV ha ravvisato motivi ostativi all'espressione di una valutazione favorevole all'approvazione della proposta, possono ritenersi superati i motivi ostativi legati alla verifica di compatibilità con il PTCP vigente.

Per quanto concerne invece la Rete ecologica e la compensazione ambientale, negli elaborati di AO non è stato dato conto del rispetto di quanto stabilito dall'art. 67 delle Norme del PTCP, in particolare di quanto enunciato dal comma 9 ossia: *"L'attuazione delle previsioni insediative deve perseguire la realizzazione o il potenziamento degli elementi funzionali della Rete ecologica del sistema di pianura, quale forma di compensazione ambientale, ai sensi del precedente Art. 65. Gli elementi funzionali attuati costituiscono dotazioni ecologiche dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. n. 20/2000" (comma 9).* Ciò anche in considerazione della presenza nell'ambito oggetto di AO di "Ulteriori elementi della rete ecologica: Ambito urbano - Verde urbano pubblico, privato e attrezzato, Diretrici di connessione tra la rete ecologica urbana e la rete ecologica extraurbana e Fascia ripariale lungo i corridoi d'acqua di terzo livello, di particolare valenza, dove intervenire prioritariamente per il potenziamento delle fasce tampone" e "Rete ecologica di rilevanza sovralocale da Linee guida Provinciali: Elementi per la connettività diffusa - formazioni vegetate lineari esistenti" (vd. PSC - Tav. Aspetti Strutturanti 2 e relative disposizioni art. 2.7 commi 6, 7, 14, 19, 22 e 23; RE art. 190 "Rete Urbana (ex art. 138)" e art. 191 "Tutela e sviluppo del verde urbano (ex art. 139)").



## PROVINCIA DI PIACENZA

C.so Garibaldi, 50 - 29121 Piacenza  
centralino 0523 795 1

c.f. 00233540335

<http://www.provincia.pc.it>

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

Relativamente all'assetto vegetazionale, considerata la presenza di formazioni vegetazionali lineari tutelate ai sensi degli artt. 8 e 9 delle Norme del PTCP vigente così come recepite nel PSC vigente, si evidenzia che non viene dato conto di come le suddette disposizioni sono state considerate negli elaborati di AO.

Rispetto alle Unità di Paesaggio, considerato che il progetto proposto deve rispettare gli indirizzi e le raccomandazioni di cui all'art.54 "Unità di Paesaggio provinciali e sub Unità di paesaggio di rilevanza locale: ambiti ed indirizzi di tutela" comma 1, indicati nell'allegato N6 delle Norme del P.T.C.P. per l'Unità di paesaggio che caratterizza l'ambito oggetto di AO, come recepita nel PSC vigente, gli elaborati di progetto non danno conto di come le suddette disposizioni sono state considerate.

Fantini prosegue in merito alla Verifica di conformità a vincoli e prescrizioni (Tavola e Scheda dei Vincoli), evidenziando che l'ambito oggetto di AO è interessato nella zona nord-ovest dalla Fascia di rispetto (300 mt) di un impianto per l'emittenza radio-televisiva (L. 36/2001\_ L.R. 30/2002) individuata dal PLERT approvato con Atto C.P. n. 72 del 21.07.2008 ed è quindi soggetto alle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto Piano che non ammettono la collocazione di insediamenti a prevalente destinazione residenziale o a servizi collettivi nel territorio urbanizzabile rientrante nella fascia di rispetto citata.

L'arch. Fantini passa quindi alla verifica di compatibilità geologico-sismica e idraulica rilevando che la relazione sismica non risulta aggiornata alle direttive tecniche sismiche di riferimento in vigore al momento dell'avvio del procedimento (rif. DGR 476/2021 e DGR integrativa 564/2021) e che non risultano presenti gli aggiornamenti conoscitivi e valutativi finalizzati a supportare il giudizio di compatibilità e il conseguente parere sismico di competenza dalla Provincia nell'ambito del procedimento.

Inoltre, a fronte delle interferenze dell'ambito oggetto di Accordo con aree a rischio idraulico individuate negli strumenti di pianificazione (area P2 del RSP del PGRA), non sono presenti gli opportuni approfondimenti (punto 5.2 D.G.R. 1300/2016) finalizzati a supportare il giudizio di compatibilità del progetto.

Interviene quindi l'arch. Vincenza Ruocco della Provincia in merito alla Valutazione ambientale e territoriale (Valsat): premesso che l'area urbana attinente a Corso Europa è interessata da n. 3 Accordi operativi presentati dai soggetti proponenti al Comune di Piacenza in attuazione delle aree residue di PSC come consentito dall'art. 4 della LR 24/2017 nella fase del periodo transitorio, e nello specifico il presente AO "AID20 Camuzzi", l'AO "AL8 il Germoglio" e l'AO "AID13 Sift", vista la considerevole dimensione degli stessi e considerato il potenziale impatto derivante dall'attuazione contestuale di tali insediamenti tutti di carattere commerciale, in particolare sulle matrici mobilità in termini di flussi di traffico, aria e rumore, si ritiene che ai fini di una efficace valutazione di sostenibilità non è stata effettuata una valutazione cumulativa che analizzi i potenziali effetti derivanti dai progetti nel loro complesso.

Tra l'altro, per quanto riguarda i possibili effetti sui flussi di traffico, la Valsat dell'AO evidenzia che con l'attuazione degli AO Germoglio e Camuzzi, rispetto alla rotatoria Europa/Rigolli/Boselli, potrebbe verificarsi un peggioramento del livello di servizio, seppur ancora nel limite accettabile della congestione.

L'approccio cumulativo avrebbe permesso di considerare e definire con maggiore aderenza allo scenario di progetto gli impatti negativi, e conseguentemente di definire le azioni di mitigazioni e compensazioni strategiche e ottimali.

Il rappresentante di ARPAE interviene in relazione ai potenziali impatti generabili dalla contestuale attuazione degli AO: AID 13 SIFT, Germoglio e Camuzzi (contigui e di notevoli dimensioni), concordando con quanto espresso dalla Provincia di Piacenza in merito alla necessità che la Valsat sia integrata con una valutazione cumulativa che analizzi i potenziali effetti derivanti dai tre progetti nel loro complesso. Tale approccio consentirà di meglio definire gli impatti negativi e di orientare più compiutamente le azioni di mitigazioni e compensazioni.

Interviene il dott. Silva evidenziando che, tuttavia, relativamente agli Accordi operativi "AID13 Sift" e "AL8 Germoglio" il CUAV ha ravvisato motivi ostativi all'espressione di una valutazione favorevole all'approvazione della proposta, pertanto non si ritiene necessario effettuare la valutazione degli impatti cumulativi per l'Accordo in esame.

Prosegue l'arch. Ruocco in merito alla "verifica di conformità a vincoli e prescrizioni" contenuta nella Valsat, rilevando che non è stata verificata la conformità degli interventi previsti rispetto alle interferenze con le tutele/vincoli rilevati nell'elaborato "AO 28 TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI" ed in particolare con le tutele di PTCP ("formazioni lineari" artt. 8-9, "Unità di paesaggio provinciali" art. 54) e con i rispetti del PLERT (presenza Fascia di rispetto installazioni 300 m (L. 36/2001\_ L.R. 30/2002) e disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PLERT), così come recepiti negli strumenti comunali vigenti, effettuando gli approfondimenti necessari e dandone evidenza negli elaborati di progetto dell'AO.

Si evidenzia inoltre che la proposta di Piano di Monitoraggio non risulta completa rispetto agli Indicatori, alle unità di misura, al responsabile, alla periodicità di calcolo, ...

Con riferimento alla caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle



## PROVINCIA DI PIACENZA

C.so Garibaldi, 50 - 29121 Piacenza  
centralino 0523 795 1

c.f. 00233540335

<http://www.provincia.pc.it>

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

acque sotterranee nelle aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi/depositi di materiali, il Comune argomenta che la caratterizzazione potrà essere effettuata solo successivamente alla bonifica bellica preventiva, in quanto ambito sensibile adiacente alla ex linea ferroviaria provinciale "littorina Piacenza – Bettola". In fase esecutiva saranno attuate pertanto le suddette operatività.

L'ing. Bellicchi precisa che la relazione economico-finanziaria dovrà, comunque essere aggiornata con i costi derivanti dal piano di caratterizzazione dei suoli, comprensivi di tutte le opere di bonifica necessarie.

Con riferimento alla verifica preliminare richiesta dal PSC circa l'eventuale necessità di adeguamento di collettori e di capacità ricettiva di recapito ai corpi idrici, ovvero opere di laminazione per ottenere l'invarianza idraulica dei nuovi insediamenti e la garanzia del buono stato quali-quantitativo dei corpi idrici superficiali e sotterranei, il dott. Sandoni argomenta che in data 23/10/2023 è stata trasmessa la documentazione integrativa così come preventivamente definito con IRETI.

L'ing. Bellicchi precisa che, poiché le integrazioni vedono tra le altre l'aggiornamento dell'Allegato n.5-Relazione Idraulica dell'elaborato "ao\_aid20\_05\_d\_relazione\_progetto", si prende atto della nuova previsione di 3 vasche di laminazione a servizio dei lotti privati per garantirne l'invarianza idraulica, che pertanto dovranno essere realizzate su area privata e la cui manutenzione dovrà rimanere in capo ai soggetti privati che si insedieranno; tale impegno dovrà essere coordinato nell'apposita sezione dello Schema di Accordo e di Convenzione.

Relativamente alla verifica di conformità rispetto agli strumenti urbanistici comunali e alle deliberazioni C.C. n. 8 del 25.02.2019 e C.C. n. 32 del 27.07.2020, rammentando che, le proposte di AO della fase transitoria:

- devono dare immediata attuazione ad una parte delle previsioni del PSC vigente e quindi devono risultare conformi agli strumenti vigenti senza comportare variante agli stessi,
- devono risultare rispondenti ai criteri, requisiti e limiti stabiliti dalla Delibera di Indirizzo del Consiglio Comunale al fine di accertare la rispondenza dell'interesse pubblico.

Premesso quanto sopra e considerato che con delibera di Giunta Comunale n. 139 del 05.07.2023, è stato autorizzato il deposito ai sensi del comma 8, art. 38, L.R. n. 24/2017 della proposta di AO relativa all'ambito denominato "AID 20 Camuzzi", si rileva quanto segue:

- il punto b) - b.2) della Delibera C.C. n. 8 del 25.02.2019 ammette, per quanto riguarda la destinazione residenziale, le richieste di intervento in PUA residenziali che si configurano come riqualificazione con una attuazione graduale degli interventi prospettati.
- il punto c) - c.2) della Delibera C.C. n. 8 del 25.02.2019 ammette la localizzazione di medie strutture di vendita in aree potenzialmente urbanizzabili, nel caso di riambientalizzazione e riqualificazione in aree con immobili produttivi dismessi anche con destinazione diversa da quella di cui al punto c.1, fermo restando quanto previsto all'art. 4.6 comma 1 delle norme di PSC, non essendo disposta specifica disapplicazione nella Delibera C.C. n. 32 del 27.07.2020 e non essendo oggetto della sentenza del TAR E-R n. 176 del 25.6.2021;
- l'ambito oggetto di AO, classificato dal PSC come "Territorio potenzialmente urbanizzabile art. 4.6 – P.u.a. residenziali (Pua residui da P.R.G. e subcomparti non attuati)", disciplinato dalla "Scheda Progetto AID 20 Camuzzi" e dal RUE come "P.U.A. residui (artt. 4.6 – 4.8 PSC) – P.U.A. residui P.R.G. confermati dal PSC (Prevalentemente residenziali)" si caratterizza come area da riqualificare con immobili produttivi dismessi di cui al punto c), nello specifico c.2) di cui alla Delibera C.C. n. 8 del 25.02.2019, sia in riferimento alla classificazione urbanistica che allo stato attuale dell'area oggetto di AO (area produttiva dismessa "ex Camuzzi").

Di conseguenza per quanto riguarda sia la destinazione residenziale che la funzione commerciale, l'intervento si configura come riqualificazione e pertanto risulta compreso fra gli interventi ammissibili ai sensi dei prima citati punti b.2) e c.2).

Il funzionario regionale ing. Bellicchi, intervenendo relativamente alla conformità con gli strumenti urbanistici, richiama altresì l'art. 82 del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente del Comune di Piacenza, recante "*Individuazione degli ambiti potenzialmente urbanizzabili*": «82.2. Con riferimento al carico urbanistico indotto, alla disponibilità di parcheggi e servizi, alla tutela della salute, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio artistico e culturale, della sicurezza e dell'ordine pubblico, il Consiglio Comunale si riserva di valutare proposte che prevedano nuovi insediamenti commerciali nel limite previsto per le medie strutture di vendita di cui all'art.79 del Regolamento Edilizio, per gli Ambiti residenziali anche ammettendo l'accorpamento delle quote non residenziali con i limiti suesposti. Qualora l'area commerciale fosse superiore a 2,5 ha o se fosse prevista una concentrazione di medie strutture di vendita complessivamente superiore ai 5.000 mq, la previsione dovrà avvenire nell'ambito del PTCP.» Si ritiene, pertanto, legittimo che tale valutazione sia stata operata dal Consiglio Comunale nell'ambito della Delibera di Indirizzi e si concorda altresì con la Provincia in merito all'ammissibilità della proposta.

L'ing. Bellicchi prosegue evidenziando che nella Delibera di Giunta Comunale n. 139 del 05/07/2023 di autorizzazione al deposito non è argomentata la valutazione in merito all'interesse pubblico ed in particolare per quanto riguarda le opere extra comparto quale la rotatoria e la ciclabile su Corso Europa. Pertanto, si chiede al Comune di argomentare le valutazioni che



## PROVINCIA DI PIACENZA

C.so Garibaldi, 50 - 29121 Piacenza  
centralino 0523 795 1

c.f. 00233540335

<http://www.provincia.pc.it>

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

hanno portato alla definizione dell'interesse pubblico della proposta in questa sede.

Il dott. Sandoni interviene spiegando che la rotatoria, come indicato nello studio del traffico, di fatto risolve un problema viabilistico sull'asse di Via Europa (attualmente esiste solo una intersezione a raso tra Corso Europa e Via A.Govoni), introducendo un elemento di rallentamento della velocità senza ridurre il livello di servizio. La ciclabile consente la tutela della mobilità dolce da via Rigolli al confine sud dell'area AID2 e permette il completamento di un tratto anche in coerenza con il BICIPLAN.

La Regione prosegue rilevando che, con riferimento al criterio di cui alla lett. f) della delibera n. 8/2019: "A seguito dell'insediamento di nuove, medie o grandi strutture commerciali, si prevedono, a carico dei privati, compensazioni a favore del centro storico e del commercio del centro storico (ad esempio arredo urbano ...)", viene calcolato il contributo destinato ad opere compensative a favore del commercio nel centro storico, ammontante in € 122.063,00. Evidenzia quindi che l'istituzione di una ulteriore forma di compensazione monetaria pare in contrasto con l'art. 38 c.5 della L.R. 24/2017.

Il dott. Sandoni argomenta che in relazione ai rilievi formulati dalla Regione, l'atto con il quale sono stati definiti i suddetti importi definisce un criterio omogeneo per quantificare opere a favore del centro storico, che si provvederà a definire nell'ambito dell'Accordo operativo.

In condivisione con la Provincia, interviene nuovamente il funzionario regionale ing. Bellicchi per rilevare gli aspetti della proposta di Accordo Operativo che, sulla base degli esiti delle valutazioni istruttorie, necessitano di essere adeguatamente chiariti:

### 1. Conformità al PSC e rispondenza alla Delibera di Indirizzo

- non risultano adeguatamente approfonditi nel progetto gli interventi di edilizia residenziale sociale, per i quali si dichiara unicamente che verranno reperite le percentuali richieste; pertanto, dovranno essere adeguatamente rappresentate nel progetto la localizzazione e le modalità realizzative con cui l'intervento concorrerà ad assolvere la quota di edilizia residenziale sociale come indicato all'art.2.4 e all'art.4.7 del PSC per i nuovi insediamenti;
- avendo rilevato sull'area la presenza di alcune formazioni lineari tutelate dall'Art. 8 e 9 PTCP / Art.10 PTPR sulle quali il progetto pare apportare delle trasformazioni, dovrà essere cassata ogni previsione di eliminazione di elementi arborei tutelati ai sensi dell'art.9 del PTCP;
- non appare soddisfatta la verifica dei parcheggi pertinenziali richiesti per la totalità degli usi da insediare (in particolare residenziale e terziario); pertanto, la verifica di tali parametri urbanistici dovrà essere chiarita con adeguati elaborati tecnici, che diano evidenza di eventuali vani interrati e della loro accessibilità;
- non risulta assolta nella Valsat la verifica che nel progetto oggetto di accordo siano state inserite tutte le caratteristiche di sostenibilità relative all' art.4.2 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti;
- non si ritrova nelle norme tecniche di attuazione il dettaglio delle caratteristiche di qualificazione dei nuovi insediamenti per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità del nuovo insediamento dell'art.4.7 e 4.2 del PSC, che dovranno essere opportunamente inseriti.

### 2. Rispondenza agli indirizzi ed ai requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali (DAL 1253/1999)

Considerato il comma 1.8 "Deve essere considerata comunque unitariamente e quindi grande struttura di vendita l'aggregazione di più esercizi commerciali, che superi i limiti dei 1500 mq. di SV nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e i 2.500 mq. di SV nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, collocati in unità edilizie fisicamente accostate". La Superficie di vendita non alimentare di 3500 mq, non può configurarsi come unica struttura o unica unità edilizia, ma deve realizzarsi in strutture e unità edilizie distinte in modo da non rientrare nella definizione di grande struttura di vendita non alimentare, che richiederebbe una previsione sovraordinata.

Inoltre, non è possibile desumere dalla documentazione di progetto inviata il rispetto del p.to 5 Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali, in particolare per quanto attiene:

- l'accessibilità in relazione alla collocazione rispetto a nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva, che richiederebbe la "collocazione a meno di cento metri fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza" (b.3). Dovrà pertanto essere formalmente concordato con l'ente gestore del trasporto pubblico l'inserimento di una fermata del trasporto pubblico avente tali requisiti in relazione al progetto;
- la dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela in relazione alle necessarie pertinenze da attribuire a residenza e terziario; dovrà essere prodotta idonea documentazione tecnica per attestare l'eventuale presenza di parcheggi interrati, anche in relazione all'accessibilità agli stessi, con idonei elaborati tecnici.

### 3. Contenuti della proposta di accordo

- PROGETTO URBANISTICO



L'art. 38 comma 2 della L.R. 24/2017 prevede che gli Accordi Operativi abbiano il valore e gli effetti dei Piani Urbanistici Attuativi, pertanto la proposta formulata al Comune deve contenere gli elementi essenziali di cui al comma 3 dell'articolo citato. Nell'Accordo Operativo si richiama espressamente come lo Schema di A.O. (ao\_aid20\_00\_c\_schema\_di\_accordo): *L'Elaborato n. 17 "Planivolumetrico e sistemazione ambientale" indica, nell'ambito dei Lotti L2 e L3, la possibile localizzazione delle funzioni terziarie generiche (T) e delle funzioni commerciali (C); tale localizzazione non è prescrittiva ma riveste unicamente carattere indicativo e programmatico e rappresenta una delle possibili soluzioni urbanistiche e architettoniche degli interventi previsti dal Piano. L'effettiva distribuzione e localizzazione delle funzioni terziarie e commerciali verrà definita nell'ambito delle singole richieste di Permesso di Costruire e formalizzata negli atti di compravendita. Le superfici ed i volumi edificabili delle singole aree private – i Lotti – potranno subire modifiche rispetto al disegno proposto dal piano, con travasi di SUL e variazione delle funzioni nell'ambito degli usi terziari e delle autorizzazioni commerciali (Superficie di vendita) tra le diverse aree private nel rispetto delle quantità complessive prescritte."*

Tale dichiarazione dovrà essere modificata in tutta la documentazione relativa all'accordo al fine di definire chiaramente quali costituiscano elementi invariati del progetto, con riferimento agli aspetti planivolumetrici, distributivi e funzionali del comparto, e quali aspetti circoscritti possano considerarsi elementi di successivo dettaglio, da definirsi nelle successive ed immediate fasi attuative; ciò per non disattendere quanto richiesto dall'art.4 commi 2 e 5 della LR 24/2017 in merito alla necessità di selezionare ambiti del PSC a cui dare immediata attuazione con termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento.

- **RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA**

Dalle dichiarazioni e dal quadro economico presentato nella relazione economico finanziaria, non sembra evidente la disponibilità in capo al proponente delle risorse finanziarie necessarie per la completa e immediata attuazione degli interventi.

Nella proposta non si rileva l'individuazione di operatori economici che possano fornire garanzia di una immediata attuazione della proposta, che andranno prodotti a garanzia dell'immediata attuazione del programma degli interventi.

Inoltre, non sono state quantificati gli eventuali costi di bonifica, mancando la caratterizzazione dei suoli.

Si rileva, inoltre, la mancanza dell'elaborato **14 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE** rispetto all'elenco elaborati presentato, che pertanto andrà prodotto.

Pertanto, dovranno essere adeguatamente integrati tutti gli aspetti evidenziati, al fine di dimostrare la fattibilità economico-finanziaria e la sostenibilità dell'operazione, come richiesto al comma 3 lett.c dell'art.38 della LR 24/2017.

- **TEMPISTICHE**

Per quanto riguarda le tempistiche indicate nel *Cronoprogramma* e *Schema di convenzione (art.6)*:

- le tempistiche dovranno essere commisurate alla effettiva complessità della nuova urbanizzazione, che stante la complessità delle opere non potrà attestarsi nei 10 anni in quanto termine massimo per l'attuazione delle convenzioni, ma non potrà eccedere 5 anni, oltre 2 anni massimo di proroga, per tutti gli interventi pubblici e privati previsti dall'accordo. Pertanto, i termini dovranno essere sostituiti e coordinati negli elaborati;

- si ricorda che le tempistiche per la presentazione dei titoli abilitativi (anche per le opere di demolizione fabbricati ex industriali e per le opere private) richiesti e per l'attuazione di tutti gli interventi pubblici e privati afferenti alla fase transitoria devono prevedere termini perentori, a pena di decadenza dell'accordo operativo;

- dovrà essere inserita una clausola di non prorogabilità del termine dei Titoli edilizi per le opere in convenzione.

- **ACCORDO OPERATIVO E SCHEMA DI CONVENZIONE**

Si rammenta altresì che l'Accordo Operativo si sostanzia in un atto unico, del quale la Convenzione urbanistica può costituire un articolato allegato, oppure parte integrante e costitutiva; in entrambi i casi la relativa stipula è unica, comprendendo i richiamati obblighi convenzionali specifici. A norma dell'art. 38 della L.R. 24/2017, la sua sottoscrizione dovrà avvenire immediatamente dopo l'autorizzazione alla stipula da parte del Consiglio Comunale.

Dovranno essere compiutamente e univocamente definiti i seguenti aspetti:

- l'elenco elaborati non è completo, non comprendendo la documentazione relativa alla realizzazione della pista ciclabile e della rotatoria lungo Corso Europa, non fornendo quindi garanzie che tale opera sia effettivamente oggetto dell'accordo;

- *Schema di Convenzione (art.6)* – la possibilità di realizzare gli interventi per stralci non è coerente con la proposta progettuale, che non li identifica, pertanto, andrà modificata nei termini già esposti nella sezione precedente "PROGETTO URBANISTICO";

- *Schema di convenzione (art.15)* – la definizione "variante essenziale" contrasta con il principio che non sono ammesse varianti sostanziali agli accordi operativi della fase transitoria e che, ai sensi dell'art. 38 comma 3 della L.R. 24/2017, l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato deve essere puntualmente rappresentato, pertanto, andrà modificata nei termini già esposti nella sezione precedente "PROGETTO



## PROVINCIA DI PIACENZA

C.so Garibaldi, 50 - 29121 Piacenza  
centralino 0523 795 1

c.f. 00233540335

<http://www.provincia.pc.it>

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

### *URBANISTICO”;*

- richiamato quanto disposto dall'art. 38 comma 4 della L.R. 24/2017, dovrà essere mantenuta la clausola risolutiva antimafia.

#### 4. Regolarità procedimentale

- CONTINUITÀ DELL'ISTANZA

Non è dimostrata la continuità dell'istanza presentata dalla Camuzzi in Liquidazione (proposta protocollata in data 20/09/2019 con Prot. 110768) e l'aggiornamento della proposta di Accordo Operativo da parte di Panthom srl in data 17/12/2021 prot. 152257-152264 (derivato dalla relazione istruttoria).

Il Comune argomenta che Phantom è subentrato quale avente causa a Camuzzi in ogni posizione, compresa quella relativa al contenzioso con il Comune.

- EVIDENZA PUBBLICA

Si prende atto che il Comune ha dichiarato che la pubblicazione della proposta di accordo sul sito web del Comune è avvenuta in data 9.10.2019 rispettando la prescrizione dell'art. 38, co. 6, della L.R. 24/2017, che richiede ai procedimenti della fase transitoria l'immediata pubblicazione.

I rappresentanti di Comune, Regione e Provincia discutono in merito alla portata della nuova documentazione posta all'attenzione del CUAV in data odierna e convergono che la stessa, per come rappresentata dal Comune, potrebbe superare alcuni dei rilievi esposti durante la seduta.

Il Comune, inoltre, sostenendo che ulteriore documentazione da parte del soggetto attuatore (rispetto a quella succintamente illustrata in corso di seduta, pervenuta al CUAV il 24.10.2023) potrebbe rispondere a quanto sin qui rilevato dagli Enti intervenuti, propone al CUAV di sospendere il procedimento al fine di modificare e rendere esaustiva la documentazione dell'Accordo Operativo.

**Il CUAV, accogliendo la richiesta del Comune, esprime una valutazione FAVOREVOLE al proseguo dell'iter di valutazione della proposta di Accordo Operativo da parte del Comitato.**

**Con la presente seduta viene pertanto sospeso il termine (DGR 954/2018, art. 9, comma 8) per l'espressione del parere di competenza, in attesa dell'ulteriore documentazione che il soggetto proponente vorrà presentare, la quale dovrà risultare coordinata con quella pervenuta il 24.10.2023.**

**La sospensione cessa nel momento in cui il CUAV verifica e attesta la completezza delle integrazioni pervenute, rispetto a quanto richiesto.**

La seduta si conclude alle ore 14:10.

Il rappresentante della Provincia di Piacenza e Presidente del CUAV, dott. Vittorio Silva

Il rappresentante della Regione Emilia-Romagna, dott. Marcello Capucci

Il rappresentante del Comune di Piacenza, dott. Massimo Sandoni

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi di legge