



## 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 "APP8 EINAUDI" PRESENTATO AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. N. 24/2017.

#### VERBALE DELLA SEDUTA DEL 22 NOVEMBRE 2023

In data 22.11.2023 si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Piacenza, convocato con nota del suo Presidente prot. n. 35073 dell'8.11.2023, al fine di valutare la proposta di Accordo operativo relativa al comparto denominato "APP8 Einaudi" ubicato lungo via Einaudi in Comune di Piacenza, posta al n. 2 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. n. 113563 del 22.9.2021)
- Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente ed Energia: arch. Matteo Sverzellati (nota del Responsabile ST n. 122823 del 14.7.2023)
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Piacenza: dott.ssa Anna Maria Roveda (nota della Responsabile prot. n. 26477 del 9.3.2023)
- IRETI SpA: arch. Cristina Maioli (nota del Responsabile prot. n. 15259 del 15.11.2023)

Sono inoltre presenti:

- per la Provincia: arch. Elena Fantini, arch. Vincenza Ruocco, geol. Roberto Buschi
- per la Regione: ing. Sonia Bellicchi, ing. Stefania Comini
- per il Comune: la funzionaria dott. Elisa Brigati, la sindaca dott. katia Tarasconi, l'assessora arch. Adriana Fantini
- per l'Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente ed Energia: la funzionaria dott.ssa Lorella Etteri

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

# 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)

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 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;
- la 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

## 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)

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;

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

- in data 8.7.2019 è stata assunta al prot. comunale n. 76543 la proposta di Accordo operativo relativa al comparto "APP8 Einaudi", presentata dalla società "C.& P. sas";
- 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. 164 dell'8.8.2023 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 Burett n. 243 del 30.8.2023;
- il Comune, con nota prot. n. 114869 del 30.8.2023 (pervenuta al prot. prov.le n. 27234 del 30.8.2023) 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 sopracitata e ha messo a disposizione sul proprio sito web la documentazione relativa;
- il Comune, inoltre, con nota prot. n. 114995 del 30.8.2023 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 14.9.2023 oppure a rendere le proprie determinazioni entro il termine del 29.10.2023;
- 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. 31376 del 6.10.2023, è stata convocata la STO in modalità asincrona per il giorno 16.10.2023;
- a riscontro dei contributi e delle richieste integrazioni fatte pervenire al CUAV e al Comune da parte degli Enti coinvolti nella procedura, il Comune ha trasmesso (prot. prov.le n. 34877 dell'8.11.2023) le integrazioni fornite dal soggetto proponente, nonché i pareri già espressi da alcuni Enti e le osservazioni presentate durante il periodo di deposito e pubblicazione dell'Accordo;
- il presidente del CUAV ha comunicato che dalla suddetta data di arrivo delle integrazioni ed osservazioni iniziava a decorrere il termine procedurale per l'espressione del parere di competenza previsto all'art. 38, comma 10 della L.R. n. 24/2017, e a tal fine ha convocato il Comitato per la riunione odierna, in modalità videoconferenza;
- 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;

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. produttivi (Pua residui da P.R.G. e subcomparti non attuati)" e fa riferimento alla "Scheda Progetto APP8 Einaudi", mentre il RUE individua l'ambito come "P.U.A. residui (artt. 4.6 – 4.8 PSC) - P.U.A. residui P.R.G. confermati dal PSC (Prevalentemente produttivi)"; l'area nel suo complesso ha una Superficie territoriale (St) pari a 12.700 mq e una Superficie fondiaria (Sf), pari a 8.780 mq, articolata in unico lotto privato in cui si prevede, attraverso un intervento di nuova costruzione, la realizzazione di una medio-grande struttura di vendita alimentare con superficie di vendita pari a mq 2.400 ed una struttura per attività di somministrazione alimenti/bevande di avente SL pari a mq 410 (SL totale prevista in progetto pari a mq 3.810).

La riunione ha inizio alle ore 12:15 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, spiegando che scopo della riunione odierna è l'esame dell'Accordo Operativo per l'espressione del parere del Comitato.



## 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)

La parola passa al Comune che relaziona brevemente sulle caratteristiche dell'Accordo in trattazione, sulle integrazioni pervenute e sulle osservazioni ed inerente proposta di controdeduzioni predisposta dall'Ufficio comunale competente.

Prende la parola l'arch. Elena Fantini della Provincia, la quale spiega che la verifica istruttoria ha riguardato la conformità rispetto agli strumenti comunali vigenti (PSC e RUE), la compatibilità dell'Accordo con il PTCP vigente, 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).

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.

Si 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.».

Tutto ciò premesso, relativamente alla possibilità di insediare funzioni commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato nell'ambito APP 8 Einaudi, si rileva che la stessa non risulta espressamente prevista dagli strumenti urbanistici vigenti, che demandano al Consiglio Comunale tale valutazione, e quest'ultimo ha così operato nell'ambito dei criteri definiti con la Delibera di Indirizzo, ai sensi dell'art. 4, co. 2, della L.R. 24/2017.

Preso atto che nella Delibera C.C. n. 8 del 25.02.2019:

- il punto c) - c.1) ammette la localizzazione di medie strutture di vendita in aree di recupero con prevalente destinazione produttiva, non essendo disposta specifica disapplicazione nella Delibera C.C. n. 32 del 27.07.2020 e non essendo oggetto del TAR E-R n. 176 del 25.6.2021;
- il punto c) - c.2) 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 del TAR E-R n. 176 del 25.6.2021;

considerato altresì che l'ambito oggetto di AO è classificato dal PSC come "Territorio potenzialmente urbanizzabile art. 4.6 – P.u.a. produttivi (Pua residui da P.R.G. e subcomparti non attuati)" e disciplinato alla "Scheda Progetto APP 8 Einaudi", 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 produttivi)";

si rileva che, trattandosi di ambito specializzato per nuovi insediamenti produttivi, la proposta di AO di insediare una medio-grande struttura di vendita non alimentare non risponde ai requisiti della delibera di indirizzo, la quale, per l'area d'intervento richiede che la stessa si qualifichi come area di recupero con prevalente destinazione produttiva o come area potenzialmente urbanizzabile in cui sono presenti immobili produttivi dismessi.

Nella relazione illustrativa contenuta nell'Accordo Operativo si afferma che l'intervento si configura quale intervento di riqualificazione di un'area abbandonata.

Si ritiene tuttavia di non poter condividere tale interpretazione sia in riferimento alla classificazione dell'ambito nel PSC (Ambito specializzato per nuovi insediamenti produttivi (APP) appartenente al territorio urbanizzabile, e non Area Industriale Dismessa (AID), classificazione attribuita dallo strumento urbanistico comunale ad altri ambiti presenti nel Piano), sia in riferimento allo stato attuale dell'area oggetto di AO, ossia area incolta con presenza di vegetazione e ineditata.

Si rileva inoltre quanto segue.

Considerato che l'art. 13 del RUE vigente "Riferimenti territoriali per il calcolo degli standard urbanistici" stabilisce che per gli AO il calcolo degli "...standard urbanistici potrà essere svolto, a discrezionale giudizio dell'Amministrazione Comunale, e previa congrua e specifica motivazione, sia con riferimento all'intero territorio comunale, sia con riferimento all'ambito territoriale di trasformazione nel quale l'intervento si colloca, sia con riferimento alla specifica unità territoriale di intervento" e che "il procedimento di determinazione del riferimento territoriale degli standard dovrà essere gestito con i metodi della partecipazione e della trasparenza, ai sensi degli artt. 7, 8, 9 e 10 della legge 241/90", si evidenzia che non risulta esplicitata la conformità alla disciplina del RUE vigente, e non sono state indicate le motivazioni alla base della quantificazione degli standard, nonché le procedure di partecipazione e trasparenza.



## 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)

Con riferimento alla Delibera C.C. n. 32 del 27.07.2020, si evidenzia che non è stata esplicitata la rispondenza della proposta di AO alle "linee strategiche individuate al fine di perseguire l'interesse pubblico con l'attuazione dell'AO".

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

Aspetti commerciali. Relativamente alla verifica di conformità allo strumento provinciale PTCP, si rileva la compatibilità della proposta di insediamento di una medio-grande struttura di vendita di tipo alimentare, in coerenza con quanto disposto dall'art. 92 c. 6 lett. b delle Norme di Piano in cui è prevista l'eccezione per il Comune capoluogo, dell'attribuzione del rilievo comunale alle medio-grandi strutture di vendita, anche oltre il limite della singola unità.

Rete ecologica e compensazione ambientale. Negli elaborati di AO non è stato dato conto del rispetto di quanto stabilito dall'art. 67 delle Norme del PTCP in merito alla Rete ecologica, 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". 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" (vd. PSC – Tav. Aspetti Strutturanti 2 e relative disposizioni art. 2.7 commi 6, 7 e 23; RE art. 190 "Rete Urbana (ex art. 138)" e art. 191 "Tutela e sviluppo del verde urbano (ex art. 139)").

Unità di Paesaggio. 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), spiegando che nell'ambito della verifica di conformità a vincoli e prescrizioni contenuta nella Valsat non è stata verificata la conformità degli interventi previsti dall'AO rispetto alle interferenze con alcune tutele di PTCP e degli strumenti di pianificazione sovraordinata (in particolare ci si riferisca a: Unità di paesaggio, tutela delle acque e sicurezza idraulica), attraverso gli approfondimenti necessari e dandone evidenza negli elaborati di progetto dell'AO.

L'arch. Fantini passa quindi alla verifica di compatibilità geologico-sismica e idraulica rilevando che, a fronte di interferenze dell'ambito oggetto di Accordo con le 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.

Non si formulano rilievi in merito alla Valutazione ambientale e territoriale (Valsat).

Il Dirigente del Settore Pianificazione Strategica del Comune di Piacenza, dott. Sandoni, rileva che:

- il vigente PSC 2016 ha classificato il comparto APP8 Einaudi quale "TERRITORIO POTENZIALMENTE URBANIZZABILE" di cui all'art. 4.6 delle Norme Tecniche Strutturali del PSC e dal RUE quali "P.U.A. RESIDUI PRG CONFERMATI DAL PSC - PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI" disciplinati dagli artt. 4.6 - 4.8 delle Norme Tecniche Strutturali del PSC.;
- come noto il Comune di Piacenza è privo di POC; conseguentemente l'art. 4, commi 1, 2 e 3, della L.R. n. 24/2017 prevedeva che il Comune potesse, entro il 31 dicembre 2021, attivare un procedimento speciale che si concludesse con la presentazione di AO [...] "*per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC*" [...], in carenza di POC (cioè in caso di POC non approvato o scaduto).

Entro tali termini, il Comune di Piacenza ha definito dapprima i criteri di ammissibilità con propria deliberazione consiliare n. 8/2019 e, successivamente, con deliberazione consiliare n. 32/2020, ex art. 4, comma 2 della LR 24/2017 ha disposto un "AGGIORNAMENTO INDIRIZZI IN RIFERIMENTO AGLI ACCORDI OPERATIVI DI CUI ALLA DELIBERA DEL C.C. N. 8 DEL 25/02/2019".

In relazione alla deliberazione 8/2019, il punto c) aveva originariamente disposto che "*c) per quanto riguarda la destinazione commerciale, oltre all'inserimento di negozi di vicinato, sono valutabili - in aree potenzialmente urbanizzabili anche quelle riferite alla localizzazione di medie strutture di vendita. c.1) se inserite in aree di recupero con prevalente destinazione produttiva purché ne venga dimostrata la compatibilità con riguardo alla mobilità individuale collettiva, al rispetto degli standards, all'impatto sul territorio, alla tutela della salute, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio artistico e culturale.*" [...].

Con riferimento alle aree definite come territorio potenzialmente urbanizzabile a "*prevalente destinazione produttiva*", il criterio è stato poi modificato dal punto 2 della DCC 32/2020 che ha consentito in questi ambiti [...] "*tutti gli interventi*" intendendosi per tali non solo quelli "*in aree di recupero*" ma anche le nuove previsioni (non limitando tale disposizione ad alcune funzioni specifiche ma riferendosi alle funzioni ammesse per tali ambiti, ovvero produttive e terziarie) fatta eccezione per le medie strutture di vendita (escluse dal punto 3 della Delibera di Consiglio Comunale 32/2020). Tutto ciò sino alla pronuncia del TAR Parma n. 176 del 25.6.2021 che ha stabilito l'illegittimità del disposto di cui al punto 3 della citata deliberazione 32/2020, determinandone la caducazione e, conseguentemente, estendendo



## 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)

l'ammissibilità in detti ambiti anche delle funzioni commerciali in media struttura di vendita;

- nella discrezionalità ascrivita all'Amministrazione Comunale dall'art. 4 della LR 24/2017 (il Comune ha infatti selezionato, tramite apposita delibera di indirizzo, parti del PSC vigente cui dare immediata attuazione, stabilendo quanto di tale strumento poteva essere attuato immediatamente), le deliberazioni consiliari n. 8/2019 e n. 32/2020 non hanno previsto l'avvio (facoltativo) di particolari forme di consultazione ex art. 13 del RUE; nell'ambito della procedura dettata dall'art. 38 della LR 24/2017 per gli accordi operativi, con nota prot. n. 114995 del 30/08/2023 è stata indetta 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.

L'ing. Comini della Regione, nel condividere le valutazioni illustrate dalla provincia in merito alla mancata conformità della proposta di AO agli strumenti urbanistici vigenti ed alla Delibera di Indirizzo, ritiene di dover ulteriormente precisare alcuni aspetti. L'insediamento di funzioni commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato nell'ambito APP 8 – Einaudi non risulta espressamente contemplato dagli strumenti urbanistici vigenti, che demandano al Consiglio Comunale tale valutazione; valutazione che il Consiglio Comunale ha operato nell'ambito dei criteri definiti con la Delibera di Indirizzo, assunta ai sensi dell'art. 4, co. 2, della L.R. 24/2017 (DCC n.8 del 25/02/2019, aggiornata con DCC n.32 del 27/07/2020). Nella relazione tecnico-istruttoria allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale n.164 del 08/08/2023 recante *"Proposta di Accordo Operativo ai sensi degli artt. 4-38 della L.R. 21/12/2017 n. 24 relativa all'ambito denominato APP8 Einaudi – Autorizzazione al deposito ai sensi del comma 8, art. 38, L.R. 21/12/2017 n. 24"*, si afferma che il criterio di cui alla lett. c) della Deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 25/02/2019 è stato superato dal criterio di cui al p.to 2 della successiva Deliberazione n.32 del 27/07/2020: *«2. Per quanto riguarda il territorio potenzialmente urbanizzabile a prevalente destinazione produttiva, così come definito all'art.4.6 del PSC, e dalle schede di progetto (residui PRG) "territorio potenzialmente urbanizzabile", sono ammessi tutti gli interventi»*. Si ritiene tuttavia di non poter condividere l'interpretazione adottata dal Comune, per le seguenti motivazioni:

- in primo luogo, nell'atto n.32/2020 il Consiglio Comunale delibera quanto segue *«Nell'ottica del perseguimento dei principi statuiti dall'art. 4, comma 2 della L.R. n. 24/2017 e degli obiettivi di pubblico interesse, sostenibilità e qualità urbana definiti dal PSC e dall'avviso pubblico di cui alla delibera della Giunta Comunale n.67 del 16.03.2018 e alla Determinazione Dirigenziale n.385 del 19.03.2019, oltre che dalla successiva delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 25.02.2019, si aggiornano gli indirizzi di procedibilità degli "Accordi Operativi" nella fase transitoria di cui all'art. 4 della L.R.24/2017 per una migliore armonizzazione delle proposte private alle dinamiche evolutive dell'interesse pubblico, nei seguenti termini: ...»*, senza dichiarare di procedere a cassare alcuno degli indirizzi assunti con la propria precedente deliberazione n.8/2019;
- il termine "interventi ammessi" riferisce espressamente alle categorie d'intervento definite all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nonché nell'Allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i. *"Definizione degli interventi edilizi"*, e non è pertanto assimilabile alle categorie funzionali elencate all'art. 28 della medesima Legge regionale;
- ai sensi della L.R. 14/2000 e s.m.i., che reca norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 114/1998, ed in particolare dell'art. 5 *"Pianificazione territoriale e urbanistica degli insediamenti commerciali"*, compete ai Comuni la localizzazione e la disciplina delle grandi e medie strutture di vendita, in coerenza con le previsioni del PTC.

Non si ritiene pertanto ammissibile un'interpretazione della Delibera di Indirizzo in contrasto con la norma regionale che disciplina il commercio in sede fissa, che determini il venir meno dei necessari contenuti pianificatori in materia di localizzazione e disciplina delle grandi e medie strutture di vendita.

Per tutto quanto sopra argomentato, il Comitato, sulla base delle posizioni espresse dalla Provincia e dalla Regione e facendo sintesi dei contributi apportati, ravvisa i seguenti **motivi ostativi** all'espressione di una valutazione favorevole all'approvazione della proposta di Accordo Operativo in esame:

- **trattandosi, sulla base della classificazione di PSC, di ambito specializzato per nuovi insediamenti produttivi, la proposta di AO di insediare una medio-grande struttura di vendita non alimentare non risponde ai requisiti della delibera di indirizzo, la quale per l'area d'intervento richiede che la stessa si qualifichi come area di recupero con prevalente destinazione produttiva oppure come area potenzialmente urbanizzabile in cui sono presenti immobili produttivi dismessi.**

In accordo tra Provincia e Regione, si prende atto che il Comune ha dichiarato che la pubblicazione della proposta di accordo sul sito web del Comune è avvenuta in data 12.8.2019 e successive pubblicazioni, rispettando la prescrizione dell'art. 38, co. 6, della L.R. 24/2017, che richiede ai procedimenti della fase transitoria l'immediata pubblicazione;

# 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)

Nel richiamare i motivi ostativi all'approvazione della proposta di Accordo Operativo sopra argomentati, per completezza, Provincia e Regione espongono brevemente gli ulteriori rilievi evidenziati dall'esame istruttorio dei documenti.

L'arch Fantini della Provincia, con riguardo agli aspetti generali e agli elaborati di AO, rileva quanto segue.

Schema di Accordo Operativo. In merito allo Schema di Accordo (elaborato A7) si evidenzia che sarebbe stato opportuno integrare lo stesso inserendovi i contenuti della convenzione urbanistica, in modo da predisporre un atto unico da sottoscrivere.

Inoltre, relativamente alle tempistiche per l'attuazione dell'AO (art. 6 dello Schema di Accordo Operativo, artt. 6 e 7 dello Schema di Convenzione e Relazione economico-finanziaria), rammentando il necessario rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 ed il principio di immediata attuazione degli interventi pubblici e privati di cui ai commi 1 e 2 del citato art. 4, si evidenzia che, seppur citato nell'art. 6 dello Schema di convenzione (elaborato A6), non è presente il cronoprogramma; il cronoprogramma deve essere opportunamente dettagliato in riferimento a tutti gli interventi previsti sia pubblici che privati e le tempistiche ivi definite nel rispetto della citata legge regionale devono essere richiamate nel testo dell'AO/Schema di Convenzione.

Sempre in considerazione del principio di attuazione immediata, non risultano ammissibili varianti essenziali allo strumento come sembra invece ammettere l'art. 14 della Schema di Convenzione allegato all'AO.

Progetto urbano (L.R. 24/2017, art. 38 comma 3 lett. a). L'elaborato "A4 - NORME URBANISTICO EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DELLA PROPOSTA" non presenta struttura e contenuti adeguati al fine di disciplinare l'esecuzione dell'AO; le norme di AO devono infatti evidenziare chiaramente contenuti dell'AO, parametri edilizi e criteri progettuali, opere di urbanizzazione e aree di cessione, modalità di attuazione, etc.

In merito alla realizzazione, in via Emilia Pavese, di una corsia "specializzata per l'accumulo in mezzera" (precedenza e stop) in corrispondenza dell'imbocco di via Vittime della Pertite, non è presente fra gli elaborati dell'Accordo Operativo specifica documentazione a supporto del progetto, contenente le informazioni geometriche relative alla nuova corsia centrale lungo Via Emilia Pavese.

Relazione economico-finanziaria (L.R. 24/2017, art. 38 comma 3 lett. c). L'elaborato "A5 - RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA E DOCUMENTAZIONE VOLTA AD EVIDENZIARE LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DELL'INTERVENTO" non risulta corredato, ai sensi dell'art. 38, comma 3, lett. c) della L.R. n. 24/2017, da documentazioni idonee ad attestare la fattibilità e sostenibilità economico-finanziaria degli interventi previsti (interventi privati e opere pubbliche); si rileva infatti la mancanza di un'illustrazione analitica dei valori economici degli interventi pubblici e privati previsti dall'AO e di idonee documentazioni bancarie per dimostrare la fattibilità e la sostenibilità economica di tutti gli interventi, così come prevede la L.R. 24/2017, pena la decadenza dell'accordo stesso; la "Proposta irrevocabile per la stipula di contratto di locazione ad uso non abitativo soggetto a condizioni sospensive", sottoscritta nel 2019, contenuta nella citata relazione, considerati i termini temporali inseriti nella stessa, pare non essere più valida.

L'ing. Comini, per completezza, espone brevemente gli ulteriori rilievi evidenziati dall'esame istruttorio dei documenti:

## Conformità delle dotazioni pubbliche

- Le aree a verde pubblico attrezzato presentano le seguenti criticità:
  - non attuano la previsione contenuta nella Tav. 2 di PSC - Aspetti Strutturanti di realizzare un'estesa area a verde che implementi in ambito urbano la rete ecologica locale;
  - risultano di fatto non fruibili, in quanto costituite da aiuole stradali, e si configurano quindi come verde ecologico / arredo urbano e non come aree a verde pubblico attrezzato e fruibile.
- I parcheggi pubblici presentano le seguenti criticità:
  - a fonte della superficie minima dichiarata, il layout individua un numero di posti auto pubblici non adeguato, che non rispetta il parametro di conversione pari a 25 mq/p.a.;
  - non rispettano il requisito indicato al p.to.5.2.2 della DAL 1253/1999, che prescrive che i parcheggi pertinenziali siano collocati in area distinta dai parcheggi pubblici.

## Apparato normativo e garanzie

- Nello schema di Accordo Operativo si rileva un riferimento non pertinente all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ed alla dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico, non si ravvisano negli elaborati tecnici di Accordo Operativo i contenuti di Piano particellare d'esproprio; l'elenco elaborati risulta incompleto.
- Nello schema di Convenzione urbanistica non risultano compiutamente e univocamente definiti i seguenti aspetti:
  - all'art. 7 "*Tempistica per l'attuazione degli interventi di interesse pubblico*" non è indicato un termine per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti; la facoltà di proroga dei termini non è coerente con i disposti della L.R. 24/2017 che, per gli Accordi Operativi della fase transitoria, richiede un'immediata attuazione delle previsioni;
  - all'art. 12 "*Garanzia per l'esecuzione delle opere previste dall'accordo operativo*" non è indicato l'ammontare della



- garanzia fidejussoria, da determinarsi in coerenza con le risultanze del Quadro economico d'intervento;
- all'art. 14 "*Norme per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati – varianti*" è prevista la possibilità di apportare variante ai contenuti dell'Accordo Operativo, facoltà non ammessa per gli Accordi Operativi del periodo transitorio, i quali, al fine di garantire l'immediata attuazione delle previsioni insediative, potranno essere interessati solo da limitate modifiche espressamente ammesse, in quanto non costituiscono variante all'Accordo stesso.
  - Il Computo metrico delle opere di urbanizzazione non è sufficiente a determinare l'importo della polizza fidejussoria da prestare a garanzia della compiuta realizzazione delle opere pubbliche, in quanto non risulta comprensivo di tutte le tipologie di spese (spese tecniche, oneri per la sicurezza...) che costituiscono il Quadro economico dell'intervento.
  - Le Norme tecniche di attuazione presentano i seguenti elementi di mancata coerenza:
    - all'art. 1 "*Ambito di applicazione*" è indicato impropriamente un termine di validità decennale dell'Accordo Operativo, in quanto la durata dello stesso è disciplinata dall'articolato di Accordo Operativo e di Convenzione urbanistica, in conformità ai disposti della L.R. 24/2017 per la fase transitoria;
    - all'art. 3 "*Parametri urbanistici*" si fa riferimento a potenziali usi insediabili diversi da quelli previsti nella proposta di Accordo Operativo; si ribadisce che la facoltà di variare la proposta progettuale presentata non è ammessa per gli Accordi Operativi del periodo transitorio, al fine di garantire l'immediata attuazione delle previsioni insediative in essi contenute;
    - all'art. 5 "*Modalità d'intervento*" non è precisato che eventuali modifiche della capacità edificatoria di progetto sono ammesse solo in riduzione e che, pertanto, la SL = 3.810 mq costituisce la soglia massima, discendendo dall'applicazione di IT=0,30 mq/mq stabilito dalla Scheda Progetto di PSC;
    - l'art. 9 "*Attuazione degli interventi previsti*" non risulta pertinente, in quanto la durata dell'Accordo Operativo è disciplinata dall'articolato di Accordo Operativo e di Convenzione urbanistica in conformità ai disposti della L.R. 24/2017 per la fase transitoria.

La seduta si conclude alle ore 13:00.

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