



## 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 "AID13 SIFT" 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 "AID13 Sift", ubicato in Comune di Piacenza in un'area a sud della città storica e compresa tra il tracciato di Corso Europa ad ovest ed un tessuto residenziale di recente realizzazione ad est (area ex Unicem). La trattazione della proposta è inserita al n. 1 dell'ordine del giorno della riunione odierna.

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



## 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)

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:

- 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;
- 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 20.9.2019 è stata assunta al prot. comunale n. 110087 la proposta di Accordo operativo relativa al comparto "AID13 Sift", presentata dalle società "Novella srl" e "Immobiliare Conciliazione srl";
- 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. 141 del 10.07.2023 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 Bureri n. 194 del 19.7.2023;
- il Comune, con nota n. 96566 del 19.7.2023 (prot. prov.le n. 23451 del 19.7.2023), 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. 96573 del 19.7.2023 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 3.8.2023 oppure a rendere le proprie determinazioni entro il termine del 17.9.2023;
- 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 29.9.2023 (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.

Preso atto che, in estrema sintesi, la proposta di Accordo Operativo in esame riguarda un comparto che il PSC vigente classifica come "Territorio potenzialmente urbanizzabile art. 4.6 – P.u.a. produttivi (Pua residui da P.R.G. e subcomparti non attuati)" (Tavola Aspetti strutturali 1) e il RUE vigente come "P.U.A. residui (artt. 4.6 – 4.8 PSC) – P.U.A. residui P.R.G. confermati dal PSC (Prevalentemente produttivi)" (Tavola P.02). L'Area di trasformazione integrata AID-13-SIFT è stata oggetto di pianificazione attuativa approvata e convenzionata, le cui opere pubbliche di comparto, consistenti in strade, verde e parcheggi, sono state interamente realizzate e di cui, in data 21 giugno 2018 ne è stato rilasciato il certificato di collaudo finale, successivamente al quale gli enti pubblici gestori hanno provveduto alla presa in carico delle opere e dei servizi di rete. Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piacenza in data 13/12/2022 si attesta che la convenzione sottoscritta in data 30/04/2008, Rep. n. 142.921/737.849 a rogito Notaio Massimo Toscani risulta scaduta. La proposta presentata prevede una modifica rispetto al PUA approvato, ossia la variazione della destinazione d'uso di due dei lotti del comparto (E-F) da residenziale-direzionale a commerciale, mentre i restanti lotti inedificati appartenenti al comparto "AID13 Sift" rimarrebbero inalterati, mantenendo l'assetto urbanistico legittimato. La nuova destinazione commerciale prevede l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare (SV fino a 1.500 mq.) con relativa somministrazione.

La riunione ha inizio alle ore 10:00 in modalità videoconferenza.

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



## 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)

Aprè 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.

La parola passa al Comune che, come richiesto in fase di convocazione, 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 oggi all'esame, che riporta sia le osservazioni che le proposte di controdeduzioni.

Si allega al presente verbale il documento "AID\_13\_PROPOSTE\_CONTRODEDUZIONI" relativo all'Accordo in esame.

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:

- con riguardo agli aspetti commerciali, il progetto risulta compatibile in quanto la proposta di una medio piccola struttura di vendita alimentare con superficie di vendita fino a 1.500 mq. non si configura di rilievo sovracomunale secondo quanto disposto dagli artt. 92 e 93 delle Norme di PTCP; rientra infatti tra le strutture di rilievo comunale la cui previsione, come disposto dall'art. 94 delle Norme di PTCP, è demandata alla pianificazione di livello comunale. Il Piano provinciale non prevede specifiche condizioni/criteri di sostenibilità per tale tipologia di struttura commerciale;
- relativamente alla Rete ecologica e alla compensazione ambientale, si evidenzia che 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 (comma 9).*" Quanto sopra viene rilevato anche in considerazione della presenza nell'ambito oggetto di AO di "Ulteriori elementi della rete ecologica: Ambito urbano - Verde urbano pubblico, privato e attrezzato, Diretrrici di connessione tra la rete ecologica urbana e la rete ecologica extraurbana" 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, 22 e 23; RE art. 190 "Rete Urbana (ex art. 138)" e art. 191 "Tutela e sviluppo del verde urbano (ex art. 139)").
- per quanto concerne l'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.5 4 "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.

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, si rammenta che, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, 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 ciò, considerato che gli strumenti urbanistici comunali vigenti classificano l'area oggetto della proposta di Accordo Operativo come segue:

- nel PSC come "Territorio potenzialmente urbanizzabile art. 4.6 – P.u.a. produttivi (Pua residui da P.R.G. e subcomparti non attuati)";
- nel 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 evidenzia che l'ambito oggetto di AO, pur essendo individuato sulle tavole di PSC e di RUE, non risulta compiutamente disciplinato, non essendo definite negli articolati normativi dei sopracitati strumenti le modalità attuative. Si evidenzia pertanto che l'Accordo Operativo non può sostituirsi agli strumenti urbanistici nella definizione delle modalità attuative relative all'area interessata; inoltre, non risultano chiare le argomentazioni presenti nella Relazione Generale e nei diversi elaborati rispetto alla variante di "destinazione d'uso" dei lotti E-F da "terziario residenziale" a "commerciale" proposta dall'AO;



## 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'Ufficio ha inoltre svolto una verifica di conformità a vincoli e prescrizioni (Tavola e Scheda dei Vincoli), rilevando che nell'ambito della "verifica di conformità a vincoli e prescrizioni" contenuta nella Valsat non è stata verificata la conformità degli interventi previsti rispetto alle interferenze con le tutele di PTCP, con particolare riferimento a "Elementi lineari" artt. 8 e 9 e "Unità di paesaggio provinciali" art. 54, così come recepite negli strumenti comunali vigenti, e non sono stati effettuati gli approfondimenti necessari.

Relativamente alla verifica di compatibilità geologico-sismica e idraulica condotta, Fantini spiega 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.

Interviene l'arch. Vincenza Ruocco in merito alla valutazione ambientale e territoriale (Valsat), in relazione alla quale, 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 "AID13 Sift", l'AO "AL8 Germoglio" e l'AO "AID20 Camuzzi", 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 fa presente che non è stata effettuata una valutazione cumulativa che analizzi i potenziali effetti derivanti dai progetti nel loro complesso. Tale 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 concorda con la Provincia rispetto alle problematiche rilevate relativamente all'area in esame (matrice rumore da implementare, tavola dei vincoli, scheda dei vincoli ecc.).

Inoltre, considerati i potenziali impatti generabili dalla contestuale attuazione degli AO, AID 13 SIFT, Germoglio e Camuzzi (contigui e di notevoli dimensioni), si concorda con quanto espresso dalla Provincia di Piacenza, in merito alla necessità che la Valsat sia integra 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.

Il funzionario regionale ing. Bellicchi, intervenendo relativamente alla conformità con gli strumenti urbanistici, evidenzia che la proposta di Accordo Operativo è finalizzata a variare la destinazione d'uso dei Lotti 'E' ed 'F', da "residenziale-direzionale" a "commerciale", al fine di insediare una medio-piccola struttura di vendita alimentare, previsione oggi non espressamente contemplata né dal PUA (i cui termini convenzionali risultano scaduti) né dal PSC. Considerato che il PUA AID-13-SIFT ha espletato tutti gli obblighi convenzionali e risulta decorso il termine di vigenza della Convenzione, rileva che l'intervento si configura come edificazione di lotti già urbanizzati e pertanto non è pertinente il ricorso ad Accordo Operativo, che la L.R. 24/2017 non prevede sia attivato nel caso di trasformazioni soggette ad intervento diretto (art. 38, co.1). Tale valutazione trova riscontro anche nei contenuti dell'articolato di Accordo Operativo (artt. 2 e 4) e di Convenzione urbanistica (artt. 4 e 5).

Il Dirigente del Settore Pianificazione Strategica del Comune di Piacenza, dott. Sandoni, fatta salva l'ultrattività ex art. 17, primo comma, della legge n. 1150 del 1942, rileva al contempo che:

1. il vigente PSC 2016 ha classificato il comparto AID 13 Sift 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;
2. l'art. 67.4 del RUE dispone che negli "Ambiti di Trasformazione" (come nel caso di specie) è previsto un Accordo Operativo;
3. come noto al PSC del Comune di Piacenza non è seguito il 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).
  - a. 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 ad oggetto "AGGIORNAMENTO INDIRIZZI IN RIFERIMENTO AGLI ACCORDI OPERATIVI DI CUI ALLA DELIBERA DEL C.C. N. 8 DEL 25/02/2019", nell'elencare puntualmente le proposte di Accordo Operativo e dando atto che [...] "*La fase istruttoria delle proposte di cui sopra è stata curata dai competenti servizi dell'Ente*" [...], ha demandando alla Giunta Comunale e ai dirigenti dei servizi competenti di dare attuazione al predetto atto in ordine alle suddette proposte di Accordo Operativo (presentate in assenza del POC), contenenti una puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, gli indici di



## 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)

edificabilità, le modalità di intervento, gli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi.

4. nella discrezionalità ascritta 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. 96573 del 19.7.2023 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.

Interviene il Rappresentante regionale, ing. Capucci, dando atto che:

1. rammentando come la L.R. 24/2017 all'art. 4, co. 2, attribuisca al Consiglio Comunale il compito di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, tramite l'assunzione di una apposita Delibera di Indirizzo, la quale può introdurre elementi di competenza del POC, quali gli indici di edificabilità, gli usi e i parametri urbanistico-edilizi, si evidenzia che non si ravvisano tali elementi nelle DCC n. 8/2019 e n. 32/2020. Si richiama, in proposito, la DCC n. 32/2020 nella quale è dato mandato all'Ufficio di Piano di perfezionare il percorso istruttorio delle proposte presentate, nonché alla Giunta di negoziare, con il supporto dell'Ufficio di Piano, gli accordi operativi in attuazione della LR 24/2017, secondo i criteri, obiettivi e strumenti esposti in premessa, integrandoli con quelli espressi con deliberazione consiliare n. 8 del 25.02.2019 e con quelli generali delineati dall'art. 4 c. 2 della LR 24/2017. Appare pertanto evidente il ruolo istruttorio dell'Ufficio di Piano e, parimenti, il ruolo negoziale della Giunta circoscritto all'applicazione degli indirizzi espressamente stabiliti dal Consiglio Comunale. Si ribadisce che il Consiglio Comunale, nei propri atti sopra richiamati, non ha introdotto espliciti contenuti ad integrazione di quei contenuti pianificatori (indici di edificabilità, usi e parametri urbanistico-edilizi) che il PSC vigente demanda al Piano Operativo Comunale.

Rammenta, inoltre, che l'Amministrazione Comunale, nell'ambito della redazione del PUG, avrà ampia discrezionalità nel valutare le strategie più idonee per il completamento delle porzioni non attuate dell'ambito AID-13-SIFT, così come di tutti i tessuti interni al territorio urbanizzato che si ritiene necessitano di politiche rigenerative.

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. **Considerato che il PUA AID-13-SIFT ha espletato tutti gli obblighi convenzionali e risulta decorso il termine di vigenza della Convenzione, l'intervento si configura come edificazione di lotti già urbanizzati: non è quindi pertinente il ricorso ad Accordo Operativo, che la L.R. 24/2017 non prevede sia attivato nel caso di trasformazioni soggette ad intervento diretto (art. 38, co.1 e art.4 co.1).**

Relativamente alle previsioni attuabili per intervento diretto, si rileva inoltre che, pur essendo l'ambito AID-13-SIFT ricompreso nel territorio potenzialmente urbanizzabile, il PSC vigente non ne definisce i parametri urbanistico-edilizi necessari per l'attuazione. Fino ad avvenuta ripianificazione nel PUG, pertanto, **gli unici interventi attuabili nei lotti residui sono quelli che risultano pienamente conformi alle previsioni del Piano Urbanistico Attuativo oggi decaduto**, in applicazione del principio di ultrattività. In ogni caso, si rileva che la mancanza dei parametri edilizi costituisce di per sé motivo ostativo.

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 1.10.2019, 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.

Riprende la parola l'arch. Fantini che, nel richiamare i motivi ostativi all'approvazione della proposta di Accordo Operativo sopra argomentati, per completezza espone brevemente gli ulteriori rilievi evidenziati dall'esame istruttorio dei documenti:

- in merito allo Schema di Accordo Operativo, era opportuno integrare lo stesso inserendovi i contenuti della convenzione urbanistica, in modo da predisporre un atto unico da sottoscrivere. Inoltre:
  - occorre meglio definire i soggetti attuatori in riferimento non solo alla presentazione della proposta di AO ma anche alla realizzazione degli interventi;
  - lo Schema di Accordo Operativo doveva fare esplicito riferimento agli impegni da assumere dalle parti e alle garanzie finanziarie, compilando il testo in ogni sua parte;
  - in considerazione del principio di attuazione immediata, non risultano ammissibili variazioni sostanziali allo strumento come sembra invece ammettere l'art. 14 della Schema di Convenzione allegato all'AO;
- il documento "RELAZIONE ECONOMICA" non risulta corredato, ai sensi dell'art. 38, comma 3, lett. c) della L.R. n. 24/2017, da documentazioni idonee ad attestare la disponibilità di risorse finanziarie dei soggetti proponenti ed attuatori;



## 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 agli aspetti progettuali, nell'Accordo è prevista la realizzazione di un edificio di media struttura di vendita alimentare con accesso di mezzi pesanti per il trasporto merci da via Madre Teresa di Calcutta, e con accesso da Via Caverzago per ingresso/uscita veicoli dipendenti e clienti e uscita di mezzi pesanti per trasporto merci. L'accesso da Via Madre Teresa di Calcutta, oltre a prevedere un percorso tortuoso per i mezzi pesanti, sembra passare all'interno del cortile di una proprietà privata attualmente chiuso da cancello carraio, comportando disagi per i residenti.

La seduta si conclude alle ore 10:35.

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

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

Il rappresentante del Comune di Piacenza, dott. Massimo Sandoni

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi di legge