



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

Comitato Urbanistico di Area Vasta

**COMUNE DI GAZZOLA, PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO DENOMINATO "AN_11 BORGO BELVEDERE",
PRESENTATA AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. N. 24/2017.**

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 30 OTTOBRE 2023

In data 30.10.2023 si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Piacenza, convocato con nota del suo Presidente prot. n. 33544 del 25.10.2023, al fine di valutare la proposta di Accordo operativo denominato "AN_11 Borgo Belvedere" ubicata in Comune di Gazzola.

Risultano convocati i componenti necessari del Comitato:

- Regione Emilia-Romagna, Settore Governo e Qualità del Territorio - Area Territorio, Città e Paesaggio
- Comune di Gazzola

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
- Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile
- Autorità di Bacino Distrettuale per il fiume Po
- 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 Gazzola, arch. Alina Ferrari (nota del Sindaco del 30.10.2023)
- IRETI: arch. Cristina Maioli

Sono inoltre presenti:

- per la Provincia: arch. Elena Fantini, arch. Vincenza Ruocco
- per la Regione: arch. Lo Iacono Lucia
- per il Comune: Sindaco Simone Maserati e consulente arch. Maria Teresa Bricchi

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

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 Giunta comunale n. 33 del 21.05.2018 con cui è stata disposta la pubblicazione di un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazione d'interesse e proposte di pianificazione;
- deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 21.11.2018 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;

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

- il Comune di Gazzola, con nota n. 3683 del 29.09.2023 (acquisita al prot. prov.le n. 30607 del 02.10.2023), ha messo a disposizione del CUAV della Provincia di Piacenza, ai sensi dell'art. 38, comma 9 della L.R. n. 24/2017, la proposta di Accordo Operativo in esame e ha comunicato che:
 - *in data 17.7.2018 è stata presentata dalla società Man Building srl una proposta (prot. com.le 2448);*
 - *con la citata delibera di Consiglio n. 32/2018 è stata valutata la pertinenza della suddetta proposta;*
 - *la proposta di Accordo è stata presentata al Comune in data 31.12.2020;*
 - *l'Ufficio di Piano del Comune e il RUP, valutata la conformità al costituendo PUG, hanno provveduto al deposito e pubblicazione di tutta la relativa documentazione sul sito web comunale (ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013) e sul BURERT in data 23.11.2022;*
 - *con Delibera di Giunta Comunale n. 35 del 29.9.2023 è stata approvata la proposta di Accordo operativo;*
- con successiva nota n. 3891 del 16.10.2023 (prot. prov.le n. 32429 del 17.10.2023) il Comune forniva alcuni chiarimenti procedurali;
- il Presidente del CUAV ha convocato in riunione il Comitato per la data odierna del 30.10.2023, in modalità videoconferenza, al fine dell'espressione del parere di competenza in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo;
- l'istruttoria preliminare di competenza della STO è stata redatta sulla base della documentazione complessivamente



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

messa a disposizione dal Comune e dei contributi da parte degli Enti intervenuti pervenuti sino alla data odierna;

Preso atto che, in estrema sintesi, la proposta di Accordo Operativo in esame (sito in prossimità della frazione di Momeliano) riguarda l'ambito AN11 di PSC per una superficie territoriale pari a circa 10.000 mq.

L'area di intervento, di proprietà della Man Building s.r.l., allo stato di fatto si presenta come un terreno incolto e ineditato in un contesto residenziale nei pressi della strada principale della piccola frazione, via del Borgo, all'incrocio con via della Pieve.

L'intervento ha l'obiettivo di realizzare un'area destinata all'edificazione di fabbricati residenziali e l'esecuzione di una nuova strada di accesso extra comparto, da costruirsi sulla medesima proprietà del lottizzante.

Il progetto prevede la divisione dell'area in dieci lotti (di cui due già edificati nella zona della lottizzazione esistente), la cessione al Comune di un'area destinata a verde pubblico ed aree da destinare a parcheggio pubblico; le aree saranno urbanizzate a cura della ditta lottizzante, così come la realizzazione dell'innesto della nuova strada con la strada pubblica "del Borgo".

La riunione ha inizio alle ore 15.15 in modalità videoconferenza.

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

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 riassume molto brevemente l'iter seguito dall'Accordo (iniziato nel 2018), chiarendo che la DG del 29.9.2023 è stata assunta al fine di sanare alcune carenze procedurali pregresse.

Prende la parola l'arch. Elena Fantini della Provincia, la quale informa che la verifica preliminare effettuata sulla documentazione pervenuta ha evidenziato delle criticità relative all'iter procedurale, nonché l'assenza di elaborati costitutivi necessari ai fini istruttori e l'assenza dell'indicazione dell'interesse pubblico relativa alla proposta di AO.

Con riferimento agli aspetti amministrativi e procedurali rileva che:

- al fine di chiarire l'iter amministrativo relativo all'AO, si richiede al Comune di evidenziare quando l'AO è stato depositato e pubblicato ai sensi del comma 6 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 (immediata pubblicazione della proposta di AO sul sito web del Comune e deposito presso la sede comunale al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione);
- ai fini del principio della trasparenza del procedimento di cui alla LR 24/2017, considerato che il procedimento di AO è stato pubblicato sul BURERT n. 349 in data 23.11.2022, ovvero prima della Del. G.C. n. 35 del 29.9.2023, con cui il Comune ha accertato la conformità e condivisione dell'AO autorizzandone il deposito ai sensi dell'art. art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017, risulta necessario che il Comune chiarisca tali aspetti procedurali, anche in considerazione della sostanziale carenza di contenuti costitutivi dell'AO come di seguito illustrato;
- richiamando quanto disposto dall'art. 38 comma 4 della L.R. 24/2017, si rileva l'assenza dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3 del decreto legislativo n. 159 del 2011 relativamente ai soggetti che propongono l'AO;
- si chiede inoltre al Comune di evidenziare se abbia provveduto al versamento in PING della documentazione dell'AO, secondo le disposizioni di cui all'art. 49 della L.R. 24/2017 e all'Atto di coordinamento tecnico della Regione Emilia-Romagna "Specifiche tecniche degli elaborati di piano predisposti in formato digitale".

L'arch. Ferrari e il Sindaco ribadiscono il fatto che la pubblicazione è avvenuta nei termini e che gli uffici forniranno adeguata documentazione per dimostrarlo.

L'arch. Ferrari comunica che non sono state presentate osservazioni.

Con riferimento agli aspetti tecnici si rilevano le seguenti carenze di contenuti/elaborati:

- il testo dell'Accordo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 non risulta completo nei contenuti in riferimento agli elaborati necessari, agli obblighi convenzionali, alle garanzie finanziarie; sono inoltre previsti tempi per l'attuazione degli interventi (opere private e pubbliche) non coerenti con quanto previsto dalla L.R. 24/2017 (risultano indicati 10 anni). Si evidenzia inoltre che sarebbe opportuno integrare lo Schema di Accordo Operativo inserendo nello stesso i contenuti della convenzione urbanistica in modo da predisporre un atto unico da sottoscrivere, a tal fine si segnala che nella bozza di Convenzione sono indicati tempi per l'attuazione non coerenti (10 anni) e che l'elenco elaborati non trova riscontro con i



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

documenti costitutivi dell'AO;

- manca un adeguato inquadramento urbanistico del Piano vigente, quale necessario riferimento per la verifica di conformità e coerenza dell'AO (stralci cartografi e normativi del PSC e del RUE, Scheda d'ambito, ...);
- relativamente al Progetto urbano (L.R. 24/2017, art. 38 comma 3 lett. a)) non risulta adeguatamente sviluppato e rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, in riferimento agli interventi di interesse privato, alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture e ai servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle eventuali misure di compensazione e mitigazione stabilite nel documento di ValSAT. In particolare, si rileva l'assenza dei seguenti elaborati: Relazione tecnica che illustri adeguatamente l'intero intervento, Norme di Piano, planivolumetrico, sezioni di progetto con indicazione delle tipologie edilizie e rilievo fotografico dell'area di intervento;
- la Relazione economico finanziaria non risulta corredata da idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi.

L'arch. Ferrari del Comune interviene facendo rilevare che sono state prodotte delle polizze bancarie a sostegno dell'intervento. L'arch. Fantini chiarisce che il contenuto delle stesse è insufficiente ed andrebbe integrato, in riferimento alle opere private.

Quindi l'architetto Fantini prosegue con l'analisi svolta in istruttoria per gli aspetti tecnici:

- considerato che la Verifica di assoggettabilità predisposta non assolve al procedimento di VAS previsto dalla L.R. 24/2017 per gli AO della fase transitoria, si evidenzia che non risulta presente il documento di ValSAT (RA e SNT) dell'accordo operativo, di cui all'articolo 18, commi 2, 3 e 4 della L.R. 24/2017, comprendente un capitolo denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni" ai sensi dell'art. 37 della LR 24/2017;
- non risulta presente un elaborato contenente l'estratto della Tavola dei Vincoli e Scheda dei vincoli, relativo agli strumenti urbanistici vigenti (art. 37 della LR 24/2017), riferito all'ambito territoriale oggetto di Accordo Operativo; nella predisposizione del suddetto documento si dovrà fare riferimento alla "Tavola dei vincoli" di PSC e RUE, potranno essere messe in evidenza eventuali nuove tutele o vincoli non rappresentati sulla medesima o intervenuti successivamente all'approvazione degli strumenti comunali (per questa analisi può essere utilizzata la piattaforma "VINgis": <https://www.provincia.pc.it/sottolivello.php?idsa=249&idbox=40&idvocebox=165> e per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la piattaforma WebGIS del Patrimonio culturale dell'Emilia-Romagna: <https://www.patrimonioculturale-er.it/webgis/> .

Prosegue l'arch. Fantini in relazione ai seguenti punti.

Aspetti geologici e ambientali

La relazione geologico-sismica non risulta adeguata alle normative regionali/nazionali in vigore (DGR n. 476/2021 e n. 564/2001 e NTC2018), pertanto non risulta possibile formulare il parere sismico ai sensi dell'art. 5 della LR n. 19/2008.

Verifica di conformità agli strumenti urbanistici comunali

Relativamente alla strumentazione urbanistica vigente, si osserva che in Comune di Gazzola, oltre a PSC e RUE, risulta adottata (atto di Consiglio comunale n. 2 del 22.03.2022) la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), attualmente in itinere ed in regime di salvaguardia.

Il progetto prevede l'esecuzione di una nuova strada di accesso extra comparto, da costruirsi sulla medesima proprietà del lottizzante: si evidenzia che tale tracciato non risulta presente nello strumento di PSC e nella Scheda normativa che disciplina l'ambito.

In riferimento ai "Principi progettuali" e alle "Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia" contenute nella Scheda d'ambito AN 11 delle NTA di PSC, si osserva che la carenza dei dati contenuti nella Relazione tecnica e l'assenza del documento di ValSAT non consentono di procedere con la verifica istruttoria rispetto a tali tematiche.

Si evidenzia inoltre che la coerenza della proposta di AO deve essere valutata anche alla luce del PUG adottato ed in regime di salvaguardia (atto di Consiglio comunale n. 2 del 22.03.2022).

Verifica di compatibilità con il PTCP vigente

Considerato che l'ambito risulta interessato dalle seguenti tutele e disposizioni del PTCP, risulta necessario evidenziare come siano state considerate nello sviluppo del progetto:

- Viabilità storica, "Percorso Consolidato" - Norme PTCP art. 27;
- Sistema dei crinali e della collina - Norme PTCP art. 6 PTCP.

La parola passa all'arch. Lo Iacono della Regione per l'esposizione dei rilievi derivanti dall'istruttoria svolta.

CONFORMITÀ AL PSC E RISPONDE ALLA DELIBERA DI INDIRIZZO

Relativamente alla verifica di conformità rispetto agli strumenti urbanistici comunali e alla deliberazione di C.C. n. 32 del 21.11.2018, si richiama 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, appare da chiarire quale sia l'effettiva area oggetto di intervento; infatti, gli elaborati della proposta paiono riferirsi tanto all'ex comparto Silva, di cui alla scheda di PSC relativa all'ambito AN.11, che all'adiacente comparto Belvedere. Al contempo occorre stralciare ogni riferimento all'intervento come a un "PUA in variante".

La trasformazione ipotizza la realizzazione di una Strada extra comparto di collegamento tra l'ambito AN.11 e la viabilità esistente che, per come rappresentata, non pare corrispondere alla nuova viabilità prevista dal PSC, al cui tracciato si invita pertanto a conformare il progetto.

Per quanto desumibile dagli elaborati, paiono sussistere alcuni profili in cui la proposta collide con le indicazioni della scheda d'ambito, che si invita a portare a piena conformità, in particolare:

- la superficie utile massima insediabile;
- l'indice di edificabilità territoriale;
- il volume massimo realizzabile;

Occorre esplicitare come l'intervento assolverà alla realizzazione della dotazione di ERS, anche alla luce dell'indicazione dell'art 66 comma 8 di PSC in merito all'eventuale monetizzazione, che in assenza di POC, non ha visto un'ulteriore esplicitazione in sede di delibera di indirizzi.

CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

1 - PROGETTO URBANISTICO

Ai sensi dell'art 4 della LUR, gli Accordi Operativi del periodo transitorio devono consentire una certa e rapida attuazione della trasformazione; a tal fine, l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato deve essere puntualmente rappresentato. Quanto proposto prefigura, invece, solamente un assetto di massima, relativo alla ripartizione del comparto in lotti, senza giungere ad un'elaborazione progettuale adeguata che si sostanzia in un planivolumetrico, né nella qualificazione, per lo meno in via generale, delle tipologie dei fabbricati in progetto, né in dettagli utili a qualificare le opere di urbanizzazione.

Occorre pertanto integrare la proposta con:

- un approfondimento progettuale sulle opere private, da corredare auspicabilmente con le N.T.A., che sarà altresì funzionale alla dimostrazione di quanto richiesto nella scheda d'ambito, sia come indicazioni di mitigazione ambientale (risparmio energetico e utilizzo energie rinnovabili), sia come prescrizioni relative alle caratteristiche cui dovranno attenersi i futuri edifici. Tale approfondimento non potrà trascurare una quantificazione degli standard pertinenti, nel rispetto delle quantità minime definite dall'art 24/IV del RUE.
- specifiche relative alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione, necessarie, tra l'altro, al rispetto delle indicazioni di mitigazione ambientale riportate nella scheda d'ambito relative alle piantumazioni nelle aree a parcheggio (come previsto anche dall'art 3/II comma 17 del RUE), alla scelta dei sistemi di illuminazione (anti inquinamento luminoso e minimizzazione consumi energetici), individuazione aree raccolta rifiuti solidi urbani. In argomento, si rileva come l'area identificata come verde pubblico possa meglio qualificarsi come dotazione ecologica ambientale.

Più in generale, la proposta, per come elaborata, non consente di giungere a verificare la conformità alle indicazioni che la scheda d'ambito AN.11 configura per le trasformazioni; non sono infatti adeguatamente chiariti:

- il numero di abitanti equivalenti, da quantificare in relazione al carico massimo sopportabile dall'impianto di depurazione primario, per come qualificato nella scheda d'ambito. Non vi sono altresì elementi per dare atto di come sia stata temperata l'indicazione di mitigazione ambientale che prescrive che l'attuazione del Piano sia vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione e all'allacciamento delle aree di trasformazione del sistema stesso.
- le modalità di minimizzazione delle superfici impermeabilizzate, nonché i sistemi di laminazione delle acque meteoriche adottati, con le specifiche da scheda d'ambito; non sono infatti presenti dati sulle superfici permeabili e impermeabili in profondità, né sull'eventuale sussistenza di sistemi di laminazione. Non è peraltro nemmeno verificabile, in carenza di una quantificazione della superficie scoperta, la garanzia della sussistenza della superficie permeabile minima prevista dall'Art. 11/V comma 8 del RUE.
- la quantificazione degli alloggi previsti, che tanto la scheda d'ambito, che la delibera di indirizzo, identificano nel numero massimo di 8. Alla luce della previsione di distribuire i fabbricati su 6 lotti, appare necessario definire in maniera circostanziata quali tipologie siano previste. A tal proposito, richiamato come la delibera di indirizzo preveda il pagamento, in caso di fabbricati bifamiliari, uno specifico contributo, si invita il Comune a verificare la correttezza dell'istituzione di un contributo monetario, ulteriore a quelli espressamente previsti dalla DAL 186/2018.
- la quantificazione degli abitanti teorici;
- la quantificazione del rapporto di copertura;
- come sia assicurata la garanzia delle fasce di rispetto per gli elementi del reticolo idrografico minore, che non sono richiamate negli elaborati progettuali.

Infine, la proposta è carente della caratterizzazione sismica dell'area mediante analisi semplificata per definire il coefficiente 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

amplificazione topografica, richiesta dalla scheda d'ambito.

2 - 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. La relazione economico finanziaria dovrà dimostrare come i flussi di cassa progressivi finanzieranno le opere. Il bilancio della fattibilità economica dovrà tenere conto di tutte le voci di spesa, oltre a quelle afferenti alle opere di urbanizzazione già valutate, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle di realizzazione degli edifici, della quota di contributo di costruzione non a scampo, costi di progettazione ecc.

3 - TEMPISTICHE

Per quanto riguarda le tempistiche indicate nello *Schema di convenzione (art.6)* e nella *bozza di Accordo*:

- le tempistiche dovranno essere commisurate all'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, 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 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, stralciando la diversa previsione dell'art 7 di convenzione e 6 comma 1 del testo dell'accordo;
- il cronoprogramma, attualmente riferito a sole opere di urbanizzazione, dovrà essere implementato e sviluppato in coerenza con le tempistiche di presentazione delle opere pubbliche e private disposte dall'art 6 del testo dell'AO.

ACCORDO OPERATIVO E SCHEMA DI CONVENZIONE

Si rammenta 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:

- *Schema di convenzione e bozza dell'Accordo*. I documenti dovranno essere integrati per lo meno con i dati più significativi della proposta, quali la quantificazione degli impegni finanziari e della garanzia fideiussoria, i tempi realizzazione delle opere di urbanizzazione, da legare strettamente a quelli di realizzazione opere private;
- *Schema di convenzione (art.14)* – 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 cassata;
- Saranno da inserire nel testo dell'AO le prescrizioni afferenti agli accorgimenti di salvaguardia idrogeologica e agli approfondimenti di carattere geologico tecnico ed idrogeologico, da riportare nei titoli abilitativi, derivanti dalla scheda d'ambito;
- richiamato quanto disposto dall'art. 38 comma 4 della L.R. 24/2017, dovrà essere mantenuta la clausola risolutiva antimafia.

L'ing. Capucci ribadisce come, secondo quanto previsto dall'art 4 della L.R. 24/2017 per gli A.O. del periodo transitorio, occorrerà portare la proposta a una piena conformità al PSC/RUE.

In particolare, tra i profili di non conformità sopra illustrati, sottolinea la necessità di un chiarimento sulle modalità di assolvimento della dotazione ERS, o della sua eventuale monetizzazione, qualora prevista ed ammessa dagli strumenti urbanistici o in sede di delibera di indirizzi.

Inoltre, richiama come l'accesso alle aree oggetto di trasformazione, attualmente previsto tramite una strada extra comparto in territorio rurale, di cui nulla si evince circa le modalità attuative, dovrà conformarsi al tracciato previsto dalla viabilità di PSC.

Alla richiesta dell'arch. Ferrari di poter produrre integrazioni e proseguire con l'iter approvativo dell'Accordo, Silva ribadisce che ci sono alcuni problemi sostanziali, ad esempio di mancanza di coerenza con il PSC. Interviene Fantini, ricordando anche il problema della verifica di assoggettabilità redatta in luogo della ValSAT, la quale richiederebbe la ripubblicazione dell'Accordo.

Interviene l'arch. Maioli di Ireti evidenziando che il tratto della rete idrica presente su strada comunale è attualmente inadeguato per soddisfare la nuova urbanizzazione. Inoltre occorre chiarire ove vengano scaricate le acque meteoriche previste nel nuovo comparto e che è necessaria la predisposizione di una relazione idraulica. La documentazione risulta carente sotto diversi profili, ad esempio in merito alla previsione degli AE al fine di valutare l'adeguatezza o meno del depuratore.

In seguito ad un confronto tra il Sindaco e Ireti circa il sistema fognario, è emerso che Ireti non ha in gestione la rete



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

realizzata nel comparto edificatorio adiacente pertanto è da intendersi di tipo privata.

Il Sindaco dichiara infatti che per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria di una vecchia lottizzazione che, per vicende societarie del precedente imprenditore, non sono ancora state cedute; queste verrebbero dismesse e le fognature delle nuove e delle vecchie lottizzazioni verrebbero tutte convogliate nel nuovo sistema fognario al di sotto della nuova strada extracomparto.

Capucci richiama quanto appena espresso da Irete in merito alle carenze del sistema fognario. Le reti, per altro, contribuiscono a definire le condizioni di sostenibilità dell'intervento all'interno della ValSAT (Ruocco).

Volendo andare incontro alle esigenze espresse dal Comune di cercare di convenzionare l'Accordo entro l'anno come impone la legge, il dott. Silva propone di evidenziare al Comune tutte le lacune dell'Accordo in esame e quindi le integrazioni che si rendono necessarie come esposto nella seduta odierna, compresa la ValSAT che comporta la ripubblicazione dell'Accordo al fine di garantirne la legittimità. Sarà responsabilità del Comune fare le dovute valutazioni in merito a come proseguire nell'iter. Il Comitato non è oggi in grado di chiudere i propri lavori con un parere definitivo con prescrizioni, proprio perché manca della documentazione necessaria ad esempio per l'espressione del parere motivato VAS e del parere sismico di competenza della Provincia.

In ultimo, in merito alla necessità di garantire la conformità con il PSC tornando alla precedente soluzione viabilistica con la strada di comparto, il Sindaco rileva che nel caso di cessione ad Irete sarebbe poi necessaria una pompa di sollevamento delle acque chiare e nere (la mancanza di una adeguata pendenza era infatti il motivo per il cambio di progetto della strada, essendo il nuovo comparto ubicato più in basso del precedente). Purtroppo, ricorda Silva, gli Accordi operativi della fase transitoria devono garantire la conformità agli strumenti vigenti.

Il Comitato conclude la seduta accogliendo la richiesta comunale di sospendere 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, sulla base dei rilievi effettuati dagli Enti intervenuti e sopra esposti.

La seduta si conclude alle ore 16:00.

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 Gazzola, Arch. Alina Ferrari

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi di legge