



## 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

#### **PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO DENOMINATE "VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ", "ANTOLINI" E "RONCO" IN COMUNE DI PONTE DELL'OLIO, PRESENTATE AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. N. 24/2017.**

#### **VERBALE DELLA SEDUTA DEL 16 NOVEMBRE 2023**

In data 16.11.2023 si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Piacenza, convocato con note del suo Presidente prot. n. 34552 del 03.11.2023 e prot. n. 34993 dell'8.11.2023, al fine di valutare le proposte di Accordo operativo denominate "Via Martiri della Libertà", "Antolini" e "Ronco" in Comune di Ponte dell'Olio.

Risultano convocati i componenti necessari del Comitato:

- Regione Emilia-Romagna, Settore Governo e Qualità del Territorio - Area Territorio, Città e Paesaggio
- Comune di Ponte dell'Olio

e i seguenti componenti consultivi del medesimo Comitato:

- Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente ed Energia
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Piacenza
- IRETI SpA
- Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza
- Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Occidentale

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 Ponte dell'Olio: assessora all'urbanistica arch. Daria Mizzi (delibera di Giunta comunale n. 72 del 19.6.2023)
- IRETI: arch. Cristina Maioli, supplente (nota del Responsabile prot. n. 15259 del 15.11.2023)
- 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 dirigenziale prot. n. 26477 dell'8.3.2023)
- Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Occidentale: dott. Giuliano Gandolfi, supplente (nota del Direttore prot. n. 6659 del 19.12.2022)

Sono inoltre presenti:

- per la Provincia: arch. Elena Fantini, arch. Vincenza Ruocco
- per la Regione: ing. Stefania Comini
- per il Comune: arch. Mario Sozzi

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:

- la deliberazione di Giunta comunale n. 110 del 25.11.2021 di approvazione di un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse per l'immediata attuabilità di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente mediante proposte di Accordi Operativi;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 72 del 28.12.2021 di determinazione in merito alle manifestazioni d'interesse presentate dai privati entro il 21.12.2021;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 25.11.2021 con la quale è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), entrato in vigore in data 5.1.2022 con l'avvenuta pubblicazione sul BURERT n.1/2022;

Dato atto dei passaggi procedurali e istruttori svolti relativamente alle proposte di Accordi in esame:

- a) **ambito RT5 "Ronco"** (in sintesi: la proposta è relativa a edificazione e urbanizzazione di un'area posta nella zona Nord-Est del territorio comunale di Ponte dell'Olio in confine con il Comune di San Giorgio P.no, sita in località Ronco "Fornace" lungo la strada comunale di Santa Maria del Rivo. L'area risulta inserita nel vigente strumento urbanistico come "Ambiti per Nuovi Insediamenti Turistico Residenziali Rt5 – Ronco". Il progetto consiste complessivamente di n. 8 lotti edificabili residenziali la cui superficie varierà da un minimo di mq 1.000,00 circa ad un massimo di mq 2.313,00 circa e sono previste indicativamente tipologie di media e bassa densità simili a quelle presenti nelle aree residenziali adiacenti)
- con istanza assunte al protocollo n. 11798 del 18.12.2021 i proprietari delle porzioni dell'Ambito di espansione a destinazione residenziale in esame (sigg.ri Molinari Roberto, Faccioli Alberto e Minarelli Simona) hanno inoltrato manifestazione di interesse;
  - con nota n. 4751 del 19.5.2023 (prot. prov.le n. 15753 del 19.5.2023) il Comune ha comunicato la messa a disposizione del CUAV, su sito web comunale, della proposta di Accordo Operativo in esame;
  - con atto di Giunta n. 53 del 16.5.2023 il Comune ha autorizzato il deposito della proposta di Accordo ai sensi dell'art. 38, comma 8 della L.R. n. 24/2017;
  - la Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), nell'ambito di riunione



## 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)

anticipatoria dei tempi procedurali svoltasi il 21.6.2023, ha ritenuto di richiedere chiarimenti e documentazione al fine del perfezionamento della proposta da sottoporre al CUAV, ai sensi del comma 10, art. 38 della citata L.R. n. 24/2017, per l'avvio del procedimento di competenza (nota Responsabile STO n. 20156 del 23.6.2023);

- il Comune ha fornito integrazioni in allegato a note pervenute in data 26.10.2023, 27.10.2023, 10.11.2023 e 13.11.2023;

b) **ambito P "Antolini"** (in sintesi: la proposta inerisce l'urbanizzazione di un'area con superficie territoriale pari a mq 17438,69, posta in prossimità di strada Provinciale SP36, località "Antolini", a Ponte dell'Olio)

- con istanze assunte al protocollo n. 11799 e 11800 del 18.12.2021 i proprietari delle porzioni dell'Ambito di espansione a destinazione produttiva (la società Molinelli Srl e il Sig. Scagnelli Pietro) hanno inoltrato manifestazione di interesse;
- con nota n. 4753 del 19.5.2023 (prot. prov.le n. 15809 del 19.5.2023) il Comune ha comunicato la messa a disposizione del CUAV, su sito web comunale, della proposta di Accordo Operativo in esame;
- con atto di Giunta n. 56 del 16.5.2023 il Comune ha autorizzato il deposito della proposta di Accordo ai sensi dell'art. 38, comma 8 della L.R. n. 24/2017;
- la Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), nell'ambito di riunione anticipatoria dei tempi procedurali svoltasi il 21.6.2023, ha ritenuto di richiedere chiarimenti e documentazione al fine del perfezionamento della proposta da sottoporre al CUAV, ai sensi del comma 10, art. 38 della citata L.R. n. 24/2017, per l'avvio del procedimento di competenza (nota Responsabile STO n. 20157 del 23.6.2023);
- il Comune ha fornito integrazioni in allegato a note pervenute in data 20.10.2023, 26.10.2023, 27.10.2023 e 14.11.2023;

c) **ambito R07 "Via Martiri della Libertà"** (in sintesi: l'intervento riguarda una parte del comparto edificatorio localizzato in Comune di Ponte dell'Olio in località Colombara (scheda PSC R7); la soluzione progettuale proposta abbina la necessità di urbanizzare il piccolo comparto per la realizzazione di due lotti edificabili con quella di interesse pubblico di completare la strada dell'urbanizzazione esistente dotandola di uno spazio di manovra necessario all'inversione di marcia)

- con istanza assunta al protocollo n. 11766 del 17.12.2021 i proprietari delle porzioni dell'Ambito di espansione a destinazione residenziale (Sig. Casazza Giovanni e le società Xsfera immobiliare Srl in liquidazione e Pulino Costruzioni Srl) hanno inoltrato manifestazione di interesse;
- con nota n. 4760 del 19.5.2023 (prot. prov.le n. 15838 del 22.5.2023) il Comune ha comunicato la messa a disposizione del CUAV, su sito web comunale, della proposta di Accordo Operativo in esame;
- con atto di Giunta n. 55 del 16.5.2023 il Comune ha autorizzato il deposito della proposta di Accordo ai sensi dell'art. 38, comma 8 della L.R. n. 24/2017;
- la Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), nell'ambito di riunione anticipatoria dei tempi procedurali svoltasi il 21.6.2023, ha ritenuto di richiedere chiarimenti e documentazione al fine del perfezionamento della proposta da sottoporre al CUAV, ai sensi del comma 10, art. 38 della citata L.R. n. 24/2017, per l'avvio del procedimento di competenza (nota Responsabile STO n. 20158 del 23.6.2023);
- il Comune ha fornito integrazioni in allegato a nota pervenuta in data 19.10.2023;

Dato atto altresì che:

- in considerazione delle integrazioni pervenute al CUAV come sopra esposto, il Presidente del Comitato ha convocato in riunione il Comitato per la data odierna del 16.11.2023, in modalità videoconferenza, al fine dell'espressione del parere di competenza in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale degli Accordi Operativi;
- le istruttorie preliminari di competenza della STO sono state redatte sulla base della documentazione complessivamente messa a disposizione dal Comune e dei contributi da parte degli Enti intervenuti pervenuti sino alla data odierna;

La riunione ha inizio alle ore 14:30 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 delle pratiche in corso, come sopra richiamati, spiegando che scopo della riunione odierna è l'esame degli Accordi Operativi sopra citati per l'espressione dei pareri di competenza del Comitato.

Prende la parola l'ing. Comini della Regione che espone le criticità procedurali rilevate, **comuni ai tre Accordi**, condivise anche dall'Amministrazione provinciale.

Legittimità e conformità al vigente PSC ed alla Delibera di Indirizzo

Richiamati i disposti:



## 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 L.R. 24/2017 in merito alla fase transitoria e, in particolare, l'art.4:
  - che al comma 1 prevede che – fino alla scadenza del termine perentorio stabilito dall'art.3 co.1 (31/12/2021) – il Comune, attraverso apposito atto di indirizzo, potesse *"promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni con tenute nei vigenti PSC, nell'osservanza dei commi 2 e 3"* (co.1 art.4 L.R.24/2017);
  - che al comma 2 stabiliva che il Consiglio comunale dovesse assumere un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilire, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati;
  - che al comma 3 prevede che nel caso in cui intendesse predisporre la Delibera di Indirizzo, il Comune pubblicava un avviso pubblico di manifestazione di interesse, che indicava i termini, i contenuti e le modalità con le quali i privati potessero avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso Accordi Operativi; il Comune avrebbe poi dovuto assumere le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adottare la Delibera di Indirizzo;
- della L.R. 20/2000 e s.m.i. che all'art. 32 *"Procedimento di approvazione del PSC"* prevede espressamente che *"13. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 12."*;

Atteso che, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, relativamente alla verifica di conformità rispetto agli strumenti urbanistici comunali ed alla deliberazione C.C. n. 72 del 28/12/2021 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;

Preso atto che il Comune di Ponte dell'Olio:

- ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) in data 25/11/2021, con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2021, che è entrato in vigore in data 05/01/2022 con l'avvenuta pubblicazione sul BURERT n.1/2022;
- ha assunto la Delibera di Indirizzo con la quale ha *"inteso promuovere la presentazione di manifestazioni di interesse corredate dalle proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art.38 della richiamata L.R. 24/2017, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel vigente PSC"* in data 28/12/2021, con atto del Consiglio Comunale n. 72/2021;

Considerato che il Comune di Ponte dell'Olio ha ritenuto di procedere ad autorizzare al deposito:

- con atto di Giunta Comunale n. 53 del 16.5.2023, la proposta di Accordo Operativo relativa all'ambito RT5 "Ronco", assumendo di poter ricondurre la presentazione dell'istanza, mai avvenuta, a quella di presentazione della candidatura di manifestazione d'interesse in data 18.12.2021 (L.R. 24/2017, art. 4, co. 3);
- con atto di Giunta Comunale n. 56 del 16.5.2023, la proposta di Accordo Operativo relativa all'ambito P "Antolini", assumendo di poter ricondurre la presentazione dell'istanza, mai avvenuta, a quella di presentazione della candidatura di manifestazione d'interesse in data 18.12.2021 (L.R. 24/2017, art. 4, co. 3);
- con atto di Giunta Comunale n. 55 del 16.5.2023, la proposta di Accordo Operativo relativa all'ambito RT5 "Ronco", assumendo di poter ricondurre la presentazione dell'istanza, mai avvenuta, a quella di presentazione della candidatura di manifestazione d'interesse in data 17.12.2021 (L.R. 24/2017, art. 4, co. 3);

Valutato tuttavia che la candidatura di manifestazione d'interesse è stata avanzata in assenza:

- della Delibera d'Indirizzo, con la quale il Consiglio Comunale avrebbe dovuto stabilire preliminarmente e non in forma di ratifica, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte avanzate dai soggetti privati (L.R. 4/2017, art. 4);
- di un Piano Strutturale Comunale vigente, che avrebbe dovuto determinare i necessari contenuti pianificatori ai quali le proposte avrebbero dato attuazione, fissando i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi (L.R. 20/2000 e s.m.i., art. 28);

per quanto sopra argomentato, le istanze avanzate a titolo di "candidatura di manifestazione d'interesse" (L.R. 24/2017, art. 4, co. 3) non presentano la necessaria cornice di legittimità e conformità per essere assunte come proposte di Accordi Operativi, non avendo il Consiglio Comunale preliminarmente stabilito i requisiti e i limiti in base ai quali valutarne la rispondenza all'interesse pubblico ed essendo state presentate prima che il PSC entrasse in vigore.

Appare peraltro evidente che il Comune di Ponte dell'Olio non era nelle condizioni di fatto e di diritto richieste dalla L.R. 24/2017 per dare applicazione alle procedure istituite per la fase transitoria, in quanto la stessa presuppone di dare immediata attuazione ad uno strumento urbanistico vigente; al contrario, come sopra evidenziato, il PSC è entrato in vigore solo dopo il termine perentorio definito dalla Legge stessa per la presentazione delle proposte attuative nella forma di Accordo Operativo (31/12/2021).

In secondo luogo, in tutti i casi le proposte di AO, da presentare entro il 01.01.2022 (come già illustrato nella *Circolare*



## 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 di prime indicazioni applicative del 14.03.2018 pag. 9), per essere ammissibili dovevano essere complete di tutti gli elaborati e contenuti essenziali di cui al c.3 dell'art. 38. Tale completezza è disattesa dal testo stesso della Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 28/12/2021 (pag.4), che dichiara "PRESO ATTO che le manifestazioni d'interesse pervenute contengono per lo più schemi della proposta di accordo operativo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, documento che dovrà comunque essere completato e posto a corredo all'atto di definitiva integrazione del P.U.A." e ancora "RITENUTO inoltre, anche con riferimento a quanto indicato dalla L.R. 24/2017 art. 4 c. 5, che il progetto definitivo di P.U.A., di cui alla manifestazione d'interesse ove accolta, dovrà essere completato con la definitiva proposta di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 della richiamata L.R.24/2017".

Si dà atto, infine, che le proposte di Accordi Operativi in esame sono state pubblicate ai sensi dell'art. 38, comma 6 della LR 24/17, come emerso nella STO, sul sito web del Comune il 07/03/2023, dunque oltre il termine disposto dall'art. 4, co. 1, della L.R. 24/2017.

Segue il confronto tra i componenti del CUAV sulle carenze procedurali e documentali sopra rilevate.

Nel prendere atto dei suesposti rilievi formali il referente comunale ritiene comunque doveroso ricordare, da un lato, la tempestiva notifica effettuata dall'Ente locale dell'avvenuta approvazione del PSC ai fini della pubblicazione e, dall'altro, in ragione della compressione dei termini per la presentazione delle proposte di Accordo Operativo, della dettagliata declinazione, già con l'Avviso di manifestazione di interesse degli indirizzi che sarebbero poi stati definitivamente assunti con deliberazione Consiglio Comunale n. 72/2021.

Per quanto sopra argomentato, il Comitato, sulla base della posizione espressa da Provincia e Regione, ravvisa i seguenti **motivi ostativi** all'espressione di una valutazione favorevole all'approvazione delle proposte di Accordi Operativi in esame.

**Le istanze avanzate a titolo di "candidatura di manifestazione d'interesse" (L.R. 24/2017, art. 4, co. 3), per gli ambiti RT5 "Ronco", P "Antolini" e R07 "Via Martiri della Libertà", non presentano la necessaria cornice di legittimità e conformità per essere assunte come proposte di Accordi Operativi, non avendo il Consiglio Comunale preliminarmente stabilito i requisiti e i limiti in base ai quali valutarne la rispondenza all'interesse pubblico ed essendo state presentate prima che il PSC entrasse in vigore.**

**Appare peraltro evidente che il Comune di Ponte dell'Olio non era nelle condizioni di fatto e di diritto richieste dalla L.R. 24/2017 per dare applicazione alle procedure istituite per la fase transitoria, in quanto la stessa presuppone di dare immediata attuazione ad uno strumento urbanistico vigente; al contrario, come sopra evidenziato, il PSC è entrato in vigore solo dopo il termine perentorio definito dalla Legge stessa per la presentazione delle proposte attuative nella forma di Accordo Operativo (31/12/2021).**

Prende la parola l'arch. Elena Fantini che, nel richiamare i motivi ostativi all'approvazione delle proposte di Accordi Operativi sopra argomentati, per completezza espone brevemente, distintamente per proposta, gli ulteriori rilievi evidenziati dall'esame istruttorio dei documenti.

### **AMBITO RT5 "RONCO"**

Verifica di compatibilità con il PTCP vigente

- Rete ecologica e compensazione ambientale

Non è stato dato conto negli elaborati di AO 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)."

### Tavola e Scheda dei Vincoli

Nell'elaborato tavola e scheda dei vincoli non risultano presenti le seguenti perimetrazioni:

- Paesaggio naturale protetto "Colli del Nure"
- Sistema dei crinali e della collina"
- Assetto vegetazionale – formazioni lineari

### Valutazione ambientale e territoriale (Valsat)

Non risulta adeguatamente sviluppata la verifica di coerenza del progetto rispetto alla Scheda d'ambito del PSC, in riferimento alle matrici ambientali interessate e alle misure di mitigazione previste.

Si ritiene che gli Indicatori selezionati: parcheggi e verde realizzati, peraltro attinenti alle necessarie opere pubbliche da realizzare, non siano funzionali a monitorare nel tempo gli effetti dei potenziali impatti indotti dal Piano.

Relativamente alla verifica di conformità a Vincoli e prescrizioni di cui all'art. 37 della L.R. 24/2017, nel documento manca l'esatta individuazione dei vincoli, come segnalato al precedente punto "tavola e scheda dei vincoli" e il riscontro puntuale 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)

come il progetto ha tenuto conto dei condizionamenti derivanti da tutele e vincoli presenti sull'area di intervento ("Sistema dei crinali e della collina" di cui all'art.6 delle Norme del PTCP e "Formazioni lineari" tutelate ai sensi degli artt. 8 e 9 del PTCP, ecc.).

### Aspetti generali ed elaborati di AO

- Schema di Accordo Operativo

In merito alle tempistiche per l'attuazione dell'AO, si rammenta il necessario rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 per la stipula della convenzione. (nel documento sono indicati 5 anni per le sole opere di urbanizzazione).

- Relazione economico finanziaria

La "RELAZIONE ECONOMICA" non risulta corredata, 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. (i soggetti privati fanno solo un'autodichiarazione della sostenibilità economica dell'intervento).

### Aspetti progettuali

In merito al progetto si rilevano criticità sulla viabilità a servizio dei lotti, non risulta chiaro come si accede al lotto n. 8.

Si osserva inoltre che la Relazione tecnica seppur trasmessa tra la documentazione integrativa, non risulta essere stata modificata, risulta pertanto confermata l'assenza dei contenuti relativamente alla conformità dell'AO (proposte progettuali e normative) ai contenuti del PSC, con particolare riferimento alla Scheda d'Ambito, alle prescrizioni e direttive in essa contenute e al RUE.

### **AMBITO P "ANTOLINI"**

#### Verifica di compatibilità con il PTCP vigente

- Rete ecologica e compensazione ambientale

Non è stato dato conto negli elaborati di AO 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).*"

#### Valutazione ambientale e territoriale (Valsat)

Si osserva che non essendo specificata l'attività che si intende insediare, la valutazione dei potenziali impatti derivanti dall'attuazione dell'intervento, non risulta adeguatamente sviluppata in riferimento alle matrici ambientali interessate e alle misure di mitigazione previste.

In merito alla verifica di conformità a vincoli e prescrizioni di cui all'art. 37 della L.R. 24/2017, nel documento non è dato riscontro puntuale di come il progetto ha tenuto conto dei condizionamenti derivanti da tutele e vincoli presenti sull'area di intervento, in particolare relativamente a:

- interferenza con una linea elettrica a media tensione;
- interferenza rispetto alla fascia di rispetto stradale;
- interferenza rispetto a formazioni lineari ricomprese nell'assetto vegetazionale tutelato dal PTCP ai sensi degli artt. 8 e 9 delle Norme dello stesso Piano provinciale;
- interferenza rispetto al progetto di valorizzazione del torrente Nure.

### Aspetti generali ed elaborati di AO

- Schema di Accordo Operativo

In merito alle tempistiche per l'attuazione dell'AO, si rammenta il necessario rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 per la stipula della convenzione. (nel documento sono indicati 5 anni per le sole opere di urbanizzazione).

### Progetto urbano

In riscontro a quanto richiesto con nota prot. 20157 del 23.06.2023, è stato rivisto il progetto dell'innesto della strada di lottizzazione sulla Strada Provinciale n. 36 prevedendo un'intersezione ad angolo retto.

Nella progettazione esecutiva è necessario il rispetto del DECRETO 19 aprile 2006 Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali; inoltre nella fase attuativa occorrerà richiedere specifica autorizzazione all'Ente proprietario delle Strada.

### **AMBITO R07 "VIA MARTIRI DELLA LIBERTA"**

#### Verifica di conformità a vincoli e prescrizioni (Tavola e Scheda dei Vincoli)

Oltre a quanto già rilevato nella sezione "Verifica di conformità al PTCP", l'area di intervento risulta interessata dalle seguenti tutele e disposizioni:

- considerato che l'ambito risulta compreso nel perimetro del "Paesaggio protetto Colli del Nure" istituito con DGR n.1783 del 29.10.2018 – si richiama il rispetto delle disposizioni dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Occidentale.



## 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)

### Valutazione ambientale e territoriale (Valsat)

Relativamente alla verifica di conformità a vincoli e prescrizioni di cui all'art. 37 della L.R. 24/2017, nel documento non è dato puntuale riscontro di come il progetto ha tenuto conto dei condizionamenti derivanti dalle tutele e vincoli presenti sull'area di intervento ("Sistema dei crinali e della collina" di cui all'art. 6 del PTCP, "Formazione lineare" tutelata ai sensi degli artt. 8 e 9 delle Norme del PTCP, Unità di Paesaggio che caratterizza l'ambito di AO di cui all'art. 54 del PTCP).

### Aspetti generali ed elaborati di AO

- Schema di Accordo Operativo – Convenzione (elaborato 1.8-1.9)

In merito alle tempistiche per l'attuazione dell'AO, si rammenta il necessario rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 per la stipula della convenzione. (nel documento sono indicati 5 anni per le sole opere di urbanizzazione).

Prende la parola l'ing. Stefania Comini della Regione che, nel richiamare i motivi ostativi all'approvazione delle proposte di Accordi Operativi sopra argomentati, per completezza espone brevemente, distintamente per proposta, gli ulteriori rilievi evidenziati dall'esame istruttorio dei documenti.

### **AMBITO RT5 "RONCO"**

#### Conformità agli strumenti urbanistici vigenti

Considerato che l'Atto di Indirizzo assunto con Delibera di Consiglio n. 72 del 28/12/2021 richiama i contenuti ed i parametri definiti dalla Scheda Norma di Riferimento Progettuale di PSC, non si evince dalla documentazione il puntuale rispetto della scheda d'ambito di PSC in merito a tutti gli obiettivi e tutte le prescrizioni urbanistiche richieste, in particolare per quanto riguarda la congruità con l'"**OBIETTIVO DI RIFERIMENTO – D) favorire la valorizzazione turistica delle frazioni**", rispetto ad una proposta che prevede la destinazione residenziale per la totalità dell'intervento.

#### Progetto urbano

L'assetto urbanistico ed edilizio non è puntualmente definito, risultando carente la progettazione sia delle opere pubbliche sia di quelle private; in particolare:

- non sono definite le pertinenze private e l'assetto edilizio, ma solo la divisione dei lotti e l'indicazione di generiche tipologie edilizie non contestualizzate in un planivolumetrico;
- non è definita la progettazione urbanistica in rapporto con la strada vicinale utilizzata per l'accesso ai vari lotti (parcheggi e marciapiedi);
- non è presente la quantificazione del Verde privato richiesto dal PSC nella quota del 20% della ST.

#### Accordo operativo e convenzione urbanistica

Si rileva che:

- all'art. 2 dello Schema di Accordo sono richiamate tra le finalità dell'accordo la sola realizzazione di opere di urbanizzazione e non sono indicati gli impegni alla realizzazione degli edifici privati. Anche la Convenzione non specifica gli impegni alla realizzazione delle opere private;
- il testo dell'Accordo manifesta carenza di compilazione per quanto riguarda la sezione relativa alle garanzie finanziarie ed ai documenti allegati all'accordo (non sono elencati tutti gli elaborati).

Si ricorda, inoltre, che per gli Accordi Operativi della fase transitoria sono ammesse solo modifiche di dettaglio, che attengono alla competenza progettuale/ esecutiva, mentre non sono ammesse varianti sostanziali in ragione del principio di immediata attuazione, nemmeno se concordate con l'Amministrazione.

#### Tempistiche per l'attuazione degli interventi

Le tempistiche devono rispettare il principio di immediata attuazione espresso ai commi 1 e 2 dell'art. 4 della LR 24/17 in riferimento agli accordi operativi, ed al comma 5, per la generalità degli interventi ammessi nel periodo transitorio. Le stesse devono essere riferite alla totalità degli interventi (sia pubblici, che privati).

Relativamente alla definizione della durata dell'accordo nel cronoprogramma (pag.7 delle NTA), nello Schema di accordo (Art.9-Durata dell'accordo) e nello Schema di Convenzione (art.3-Durata dell'accordo) si rilevano le seguenti criticità:

- l'art. 9 - Durata dello Schema di Accordo definisce una "*durata pari all'adempimento degli impegni assunti dai Soggetti Attuatori signori Molinari Roberto, Faccioli Alberto e Minarelli Simona che saranno sciolti dalle loro obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dalla convenzione*";
- l'art. 3 - Durata dell'accordo dello Schema di Convenzione dispone che "*Tutti gli interventi previsti nell'accordo operativo dovranno essere ultimati entro cinque anni dalla stipulazione della presente convenzione che ha pertanto validità e durata cinque anni.*";
- dal cronoprogramma (pag. 7 delle NTA) si rileva che il termine è di 5 anni, ma per la realizzazione delle sole opere pubbliche, termine che coincide la sola presentazione dei titoli abilitativi richiesti per le parti private, senza che venga definito un termine per le opere private.

Pertanto, si riscontra la mancanza di termini perentori, a pena decadenza, per la realizzazione di tutte le opere oggetto dell'accordo (anche quelle private) e per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio



## 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)

dell'attuazione degli interventi; e, quindi, si rileva la mancanza del necessario rispetto, richiesto a tutti gli interventi afferenti alla fase transitoria, del principio di immediata attuazione riferito alla totalità degli interventi (sia pubblici, che privati).

### Relazione economico-finanziaria

Si rileva la mancanza della stima dei costi delle opere private.

Nonostante la dichiarazione dei soggetti privati proponenti di essere in grado di sostenere le spese di realizzazione degli interventi, si rileva la mancanza di idonee documentazioni bancarie a garanzia della disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione degli interventi. Si rileva, inoltre, la volontà dei soggetti proponenti di vendere i lotti non edificati.

Pertanto, non si evince dalla documentazione la fattibilità e la sostenibilità degli interventi pubblici e privati programmati, che consenta il rispetto del principio di immediata attuazione degli accordi operativi della fase transitoria, che richiede termini perentori a pena decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi e per la realizzazione delle opere pubbliche e private oggetto dell'accordo operativo.

### **AMBITO P "ANTOLINI"**

#### Conformità agli strumenti urbanistici vigenti

Considerato che l'Atto di Indirizzo assunto con Delibera di Consiglio n. 72 del 28/12/2021 richiama i contenuti ed i parametri definiti dalla Scheda Norma di Riferimento Progettuale di PSC, non si evince dalla documentazione tecnica di progetto il puntuale rispetto dei disposti della scheda d'ambito di PSC in merito a tutti gli obiettivi e tutte le prescrizioni urbanistiche richieste, in particolare per quanto riguarda il diverso punto di intersezione tra la viabilità di accesso al comparto e la viabilità esistente rispetto a quanto previsto dal PSC.

#### Progetto urbano

Ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, 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. La documentazione tecnica a corredo della proposta avanzata prefigura, invece, solamente un assetto di massima relativo alla ripartizione del comparto in lotti. Seppur giungendo ad un'elaborazione progettuale sostanziata di un planivolumetrico, la proposta progettuale non definisce le destinazioni d'uso finali degli interventi all'interno della categoria produttiva (rilevanti sotto il profilo dei parametri edilizi sia degli impatti potenzialmente generati), le aree pertinenziali private non appaiono adeguatamente dimensionate e su area pubblica non sono individuati stalli di sosta per i mezzi pesanti.

#### Accordo Operativo con valore di Convenzione urbanistica

Si rileva che:

- all'art. 2 - Oggetto e finalità dello Schema di Accordo, sono richiamate tra le finalità dell'Accordo la sola realizzazione di opere di urbanizzazione e non sono indicati gli impegni alla realizzazione degli edifici privati;
- il testo dell'Accordo manifesta carenza di compilazione per quanto riguarda la sezione relativa alle garanzie finanziarie.

#### Tempistiche per l'attuazione degli interventi

Le tempistiche devono rispettare il principio di immediata attuazione espresso ai commi 1 e 2 dell'art. 4 della LR 24/17 in riferimento agli accordi operativi, ed al comma 5, per la generalità degli interventi ammessi nel periodo transitorio. Le stesse devono essere riferite alla totalità degli interventi (sia pubblici, che privati).

Per quanto riguarda il cronoprogramma degli interventi ed il suo coordinamento nel Testo dello Schema di accordo e di convenzione (Art. 7 - Termini di validità dell'accordo) si rilevano le seguenti criticità:

- validità dell'Accordo per 5 anni dalla stipula per la sola realizzazione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- termine per la richiesta dei titoli abilitativi degli edifici privati di 5 anni dalla sottoscrizione della Convenzione, ossia coincidente con il termine massimo definito per la validità dell'accordo.

Pertanto, si riscontra la mancanza del necessario rispetto, richiesto a tutti gli interventi afferenti alla fase transitoria, del principio di immediata attuazione riferito alla totalità degli interventi (sia pubblici, che privati).

### Relazione economico-finanziaria

Si rilevano le seguenti criticità:

- mancanza della stima dei costi delle opere private;
- mancanza di idonee documentazioni bancarie o certificazioni camerali a garanzia della disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione degli interventi.

Pertanto, non si evince dalla documentazione la fattibilità e la sostenibilità degli interventi pubblici e privati programmati, che consenta il rispetto del principio di immediata attuazione degli accordi operativi della fase transitoria, che richiede termini perentori a pena decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi e per la realizzazione delle opere pubbliche e private oggetto dell'Accordo Operativo.

### **AMBITO R07 "VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ"**

#### Conformità agli strumenti urbanistici vigenti

Considerato che l'Atto di Indirizzo assunto con Delibera di Consiglio n. 72 del 28/12/2021 richiama i contenuti ed i parametri





## 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)

definiti dalla Scheda Norma di Riferimento Progettuale di PSC, non si evince dalla documentazione tecnica di progetto il puntuale rispetto dei disposti della scheda d'ambito di PSC in merito a tutti gli obiettivi e tutte le prescrizioni urbanistiche richieste, in particolare per quanto riguarda:

- il mancato collegamento con la viabilità esistente della nuova strada di accesso al comparto, richiesto dal PSC quale "previsione di nuova viabilità locale";
- le caratteristiche dell'area verde individuata non consentono di configurarla, come richiesto dal PSC, come Verde pubblico attrezzato, verde sportivo, parco pubblico;
- non risultano soddisfatti gli standard richiesti per l'insediamento (art. 31, co. 3, delle Norme di PSC). Al riguardo si rileva che le Norme di PSC, all'art. 31, co. 13, ammettono che il POC possa prevedere la possibilità di monetizzare parte della SDT, con l'esclusione della quota di urbanizzazione primaria (Parcheggi pubblici = 7 mq/abitante teorico, Verde pubblico = 8 mq/abitante teorico). Tuttavia, il RUE all'art. 10.9, co. 4, non ammette la monetizzazione per gli "interventi in ambiti di espansione attuati tramite Accordo Operativo".

### Accordo Operativo con valenza di Convenzione urbanistica

Si rileva che:

- all'art. 2 dello Schema di Accordo sono richiamate tra le finalità dell'accordo la sola realizzazione di opere di urbanizzazione e non sono indicati gli impegni alla realizzazione delle opere private. Anche la Convenzione non specifica gli impegni alla realizzazione delle opere private;
- il testo dell'Accordo manifesta carenza di compilazione per quanto riguarda la sezione relativa alle garanzie finanziarie ed ai documenti allegati all'accordo (non sono elencati tutti gli elaborati).

Si ricorda, inoltre, che per gli Accordi Operativi della fase transitoria sono ammesse solo modifiche di dettaglio, che attengono alla competenza progettuale/ esecutiva, mentre non sono ammesse varianti sostanziali per gli accordi della fase transitoria in ragione del principio di immediata attuazione, nemmeno se concordate con l'Amministrazione.

### Tempistiche per l'attuazione degli interventi

Le tempistiche devono rispettare il principio di immediata attuazione espresso ai commi 1 e 2 dell'art. 4 della LR 24/17 in riferimento agli accordi operativi, ed al comma 5, per la generalità degli interventi ammessi nel periodo transitorio. Le stesse devono essere riferite alla totalità degli interventi (sia pubblici, che privati).

Per quanto riguarda il cronoprogramma degli interventi ed il suo coordinamento nel Testo dello Schema di accordo e di convenzione (Art. 7 - Termini di validità dell'accordo) si rilevano le seguenti criticità:

- validità dell'Accordo per 5 anni dalla stipula per la sola realizzazione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- termine per la richiesta dei titoli abilitativi degli edifici privati di 5 anni dalla sottoscrizione della Convenzione, ossia coincidente con il termine massimo definito per la validità dell'accordo.

Pertanto, si riscontra la mancanza del necessario rispetto, richiesto a tutti gli interventi afferenti alla fase transitoria, del principio di immediata attuazione riferito alla totalità degli interventi (sia pubblici, che privati).

### Relazione economico-finanziaria

Nonostante la dichiarazione dei soggetti privati proponenti di essere in grado di sostenere le spese di realizzazione degli interventi, si rileva la mancanza di idonee documentazioni bancarie o certificazioni camerali a garanzia della disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione degli interventi.

Pertanto, non si evince dalla documentazione la fattibilità e la sostenibilità degli interventi pubblici e privati programmati, che consenta il rispetto del principio di immediata attuazione degli accordi operativi della fase transitoria, che richiede termini perentori a pena decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi e per la realizzazione delle opere pubbliche e private oggetto dell'Accordo Operativo.

La seduta si conclude alle ore 15:30

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 Ponte dell'Olio, arch. Daria Mizzi



## 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)**

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi di legge