



COMUNE DI SASSO MARCONI
Città Metropolitana di Bologna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 33 del 10/06/2020

OGGETTO: APPROVAZIONE ATTO DI INDIRIZZO RELATIVO AI CRITERI DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI, SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA A SELEZIONARE PARTE DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEL VIGENTE PSC CUI DARE IMMEDIATA ATTUAZIONE PREVIA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDI OPERATIVI (EX ART. 4 L.R. 24/2017) E SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO.

L'anno **duemilaventi** il giorno **dieci** del mese di **giugno** alle ore **15:15** in Sasso Marconi, nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale, che nelle persone seguenti risultano presenti alla trattazione della proposta di deliberazione in oggetto:

PARMEGGIANI ROBERTO	SINDACO	Presente
RUSSO LUCIANO	VICE SINDACO	Presente
LENZI MARILENA	ASSESSORE	Presente
BERNABEI IRENE	ASSESSORE	Presente
RASCHI ALESSANDRO	ASSESSORE	Presente
ROSSI GIANLUCA	ASSESSORE ESTERNO	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Assiste alla seduta il SEGRETARIO GENERALE DOTT. POLI CLAUDIO che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. PARMEGGIANI ROBERTO che, essendo legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: APPROVAZIONE ATTO DI INDIRIZZO RELATIVO AI CRITERI DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI, SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA A SELEZIONARE PARTE DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEL VIGENTE PSC CUI DARE IMMEDIATA ATTUAZIONE PREVIA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDI OPERATIVI (EX ART. 4 L.R. 24/2017) E SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il comune di Sasso Marconi è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 “Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio“:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 21.07.2008, successivamente modificato e aggiornato con specifica variante approvata con delibera consiliare n. 8 del 12.02.2020;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera consiliare n. 37 del 06.04.2009, successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti;
- Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera consiliare n. 38 del 06.04.2009, successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti in parte scaduto e parzialmente in corso di attuazione;

Rilevato che:

- l'Amministrazione comunale intende perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana delineati nel PSC, POC e nel RUE;

- in data 19 dicembre 2017 è stata approvata la nuova legge urbanistica regionale, n. 24/2017 che è entrata in vigore il 1 gennaio 2018

- la LR 24/2017 consente, in fase di prima applicazione, l’attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e nelle more della approvazione della nuova strumentazione urbanistica generale prevista dalla legge stessa;
- in particolare, l’art. 4 della citata legge regionale consente l’attuazione, mediante permessi di costruire convenzionati per dare attuazione immediata agli interventi diretti previsti dai vigenti strumenti di pianificazione, o mediante accordi operativi di cui all’art. 38 aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggette ad inserimento in POC dalla legislazione previgente;

Ritenuto di avviare l’attuazione del PSC vigente secondo il disposto dell’art. 4 della LR 24/2017 e preso atto che a tal fine la legge medesima richiede di individuare i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali saranno valutate le proposte dei privati al fine di selezionare la parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione attraverso permessi di costruire convenzionati e la conclusione di Accordi Operativi come definiti all’art. 38 della Legge medesima;

Considerato a tal fine opportuno dare priorità alle proposte di attuazione del PSC che riguardano la rigenerazione urbana di contenitori dismessi, la realizzazione di edilizia residenziale sociale o il completamento di urbanizzazioni avviate e individuando quale limite all'accoglimento di tali proposte l’esito positivo della verifica di sostenibilità delle trasformazioni condotta attraverso la procedura di Valsat e secondo i criteri stabiliti dal PSC e dal RUE approvati;

Ritenuto inoltre che i contenuti minimi delle manifestazioni di interesse debbano esplicitare i seguenti punti come indirizzo strategico di questa Amministrazione:

- l'impegno a condurre azioni di rinforzo della rete Ecologica Comunale;
- l'impegno a condurre azioni recupero/rigenerazione di siti dismessi e/o degradati secondo gli obiettivi definiti dal PSC e nel rispetto delle regole perequative da questo individuate;
- l'impegno a completare le urbanizzazioni già avviate;
- l'impegno a negoziare con il Comune le modalità di concorso alla realizzazione delle condizioni di sostenibilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento di trasformazione;
- l'impegno a individuare con l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che l'eventuale accoglimento della proposta determinerebbe;
- l'impegno a cedere gratuitamente al Comune aree o porzioni di aree per la realizzazione della Rete delle dotazioni territoriali ed ecologiche o per il futuro atterraggio di Crediti Edilizi anche sorgenti all'esterno dell'area di intervento;
- l'impegno a realizzare le quote di Edilizia Residenziale Sociale previste dal PSC
- l'esplicitazione degli obiettivi di contenimento dei consumi e di classe energetica delle nuove costruzioni proposte;
- l'impegno a condurre azioni per il risparmio idrico;
- l'impegno a rendere immediatamente funzionali le aree cedute a titolo di mitigazione ambientale al fine di accelerare la mitigazione degli impatti ambientali sul territorio;
- l'impegno a eseguire gli interventi per la riduzione del rischio idraulico e al miglioramento della permeabilità dei suoli;
- la descrizione di eventuali opere di interesse pubblico che i privati intendono realizzare o monetizzare a proprio carico, ancorché poste all'esterno dell'ambito di intervento proposto, anche con riferimento al progetto di Rete Ecologica e al progetto di mobilità sostenibile delineati dal PSC, percorsi pedo ciclabili inseriti negli strumenti di pianificazione, ovvero al Programma Triennale delle Opere Pubbliche;

Visto lo schema di Accordo Operativo ex art. 38 della LR 24/2017 redatto dall'Ufficio di Piano dell'Unione e allegato con la lettera A al presente atto di cui forma parte integrante e sostanziale ;

Visto lo schema di Bando allegato alla presente deliberazione con la lettera B;

Dato atto che il procedimento per la selezione, negoziazione e la stipula degli accordi operativi in attuazione del PSC ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, si articolerà come segue:

- indirizzo strategico contenuto nella presente deliberazione;
- approvazione e pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse allegato al presente atto (LR 24/2017 art. 4 c. 1);
- ricezione delle manifestazioni di interesse / proposte preliminari nelle modalità ed entro 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di cui al punto 2 che precede;
- esame delle manifestazioni di interesse / proposte preliminari e determinazioni in merito (LR 24/2017 art. 4 c. 3 ultimo periodo);
- adozione dell'atto di indirizzo consiliare specifico (LR 24/2017 art. 4 c. 2);
- individuazione degli ambiti di PSC da attuare mediante accordi operativi (LR 24/2017 art. 38) e mediante permessi di costruire convenzionati;
- ricezione e verifica delle proposte di accordo operativo (LR 24/2017 art. 38 c. 3);
- deposito, istruttoria, definizione e stipula degli accordi operativi (LR 24/2017, art. 38 cc. da 8 a 16).

Ritenuto opportuno che:

- sia nella fase istruttoria delle manifestazioni di interesse/proposte preliminari, sia nella fase

di verifica e negoziazione delle proposte di accordo operativo, l'Amministrazione potrà invitare due o più proposte ad aggregarsi fra di loro, al fine di ottenere un migliore disegno urbanistico d'insieme;

- l'aggregazione di più proposte potrà altresì essere posta quale condizione per il raggiungimento dell'accordo operativo;
- vengano poste a carico dei soggetti proponenti i costi degli approfondimenti specialistici necessari a garantire la sostenibilità della proposta concordata con l'Amministrazione (approfondimenti ambientali, geologici, sismici, acustici, di traffico, studi relativi all'aspetto quali-quantitativo dei reflui idrici con particolare attenzione alle acque superficiali ecc.);

Dato atto che:

- a seguito dell'esame delle proposte preliminari, ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R.24/2017, il Comune assumerà le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotterà la Deliberazione Consiliare di Indirizzo per la presentazione delle proposte di Accordo Operativo;
- nel definire i contenuti della citata deliberazione di Indirizzo il Consiglio comunale terrà altresì conto dei seguenti fattori individuati all'art. 4 della LR 24/2017:
 - degli accordi con i privati precedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000;
 - delle previsioni del PSC confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PSC previgente;
 - delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della LR 24/2017;
 - di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;
 - dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intenda reiterare.
- i titolari delle manifestazioni di interesse / proposte preliminari inviate in risposta all'avviso, allegato al presente atto, potranno essere invitati dall'Amministrazione Comunale, sia nella fase propedeutica all'adozione dell'indirizzo consiliare, sia successivamente l'adozione di detto atto di indirizzo (ossia nella fase di verifica della proposta di accordo operativo), ad approfondire i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e della proposta di Accordo operativo ai sensi dell'art. 38;
- al fine della predisposizione delle proposte di Accordo Operativo saranno necessari approfondimenti tecnici e interlocuzioni con i soggetti proponenti, al fine di verificare l'effettiva possibilità e opportunità di negoziare le condizioni di conclusione di accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000;
- la stipula della convenzione urbanistica relativa agli interventi da attuare tramite Accordi Operativi, ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017, dovrà avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R.24/2017. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perderanno la loro efficacia;

Dato atto inoltre che il presente atto di indirizzo strategico definisce le seguenti priorità attraverso le quali saranno valutate le proposte:

- la rigenerazione urbana di contenitori dismessi interni al perimetro del territorio urbanizzato;
- il completamento di urbanizzazioni avviate;

le proposte saranno valutate dall'ufficio tecnico comunale in relazione al soddisfacimento dei seguenti requisiti, di cui 4 obbligatori e almeno 1 a scelta tra quelli facoltativi proposti, da esplicitare nelle manifestazioni di interesse / proposte preliminari:

- il rispetto dei parametri di sostenibilità ambientale emersi dalla procedura di VALSAT e quelli stabiliti dal PSC e RUE vigenti nonché il POC approvato ancorché scaduto;

- la disponibilità a individuare l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che l'eventuale accoglimento della proposta determina ;
- la disponibilità a completare le urbanizzazioni già avviate;
- la disponibilità a condurre azioni recupero/rigenerazione di siti dismessi e/o degradati secondo gli obiettivi definiti dal PSC e nel rispetto delle regole perequative da questo individuate;

la disponibilità a condurre azioni di rinforzo della rete Ecologica Comunale individuata dal PSC;

- la disponibilità a realizzare quote aggiuntive di Edilizia Sociale;
- la disponibilità a perseguire significativi obiettivi di contenimento dei consumi energetici e a realizzare le nuove costruzioni almeno in classe energetica A1;
- la disponibilità a rendere immediatamente funzionali le aree cedute a titolo di mitigazione ambientale e/o a potenziare il sistema delle dotazioni territoriali quali scuole o impianti sportivi;
- l'impegno a realizzare quote di suolo permeabile superiori a quelle previste dalla normativa vigente in materia;
- l'indicazione/descrizione di opere di interesse pubblico che i privati intendono realizzare o monetizzare a proprio carico, ancorché poste all'esterno dell'ambito di intervento proposto, con riferimento al progetto di Rete Ecologica, alla mobilità sostenibile recepita dal PSC, percorsi pedo ciclabili ivi contenuti, ovvero dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- l'impegno a realizzare interventi volti alla mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici;

Preso atto che al fine dell'avvio del procedimento relativo alla ricezione e successiva istruttoria delle manifestazioni di interesse / proposte preliminari di Accordo Operativo l'Ufficio tecnico ha predisposto lo schema di Bando allegato alla presente deliberazione sotto la lettera B;

Dato atto che le manifestazioni di interesse / proposte preliminari di Accordo Operativo dovranno essere redatte secondo lo schema allegato all'avviso pubblico allegato B al presente atto;

Ritenuto pertanto di procedere all'avvio del procedimento di richiesta di manifestazioni di interesse/proposte preliminari di accordo operativo come previsto all'art. 4 della LR 24/2017 attraverso l'approvazione e la pubblicazione del Bando allegato B al presente atto;

Dato atto che ai sensi degli articoli 49 e 147 bis del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi favorevolmente dai Responsabili del servizio interessato;

Visto il D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;

Ad unanimità di voti espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- di approvare la presente come "Atto di indirizzo relativo ai criteri di attuazione degli strumenti urbanistici";
- di approvare lo schema di Accordo Operativo ex art. 38 della LR 24/2017 redatto dall'Ufficio di Piano dell'Unione e allegato con la lettera A;
- di dare atto che il procedimento per la selezione, negoziazione e la stipula degli accordi operativi

in attuazione del PSC ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, si articolerà come segue:

- indirizzo consiliare strategico (deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 07.03.2019);
- approvazione e pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse allegato al presente atto (LR 24/2017 art. 4 c. 1);
- ricezione delle manifestazioni di interesse / proposte preliminari nelle modalità ed entro 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di cui al punto 2 che precede;
- esame delle manifestazioni di interesse / proposte preliminari e determinazioni in merito (LR 24/2017 art. 4 c. 3 ultimo periodo);
- adozione dell'atto di indirizzo consiliare specifico (LR 24/2017 art. 4 c. 2);
- individuazione degli ambiti di PSC da attuare mediante Accordi Operativi (LR 24/2017 art. 38) e mediante permessi di costruire convenzionati;;
- ricezione e verifica delle proposte di Accordo Operativo (LR 24/2017 art. 38 c. 3);
- deposito, istruttoria, definizione e stipula degli accordi operativi (LR 24/2017, art. 38 cc. da 8 a 16);

- di approvare l'avviso pubblico di manifestazione di interesse per la selezione delle previsioni del vigente PSC, in allegato al presente atto con lettera B;

- di dare atto che l'avviso pubblico sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune e sul Burer;

- di dare atto che a seguito dell'esame delle proposte preliminari, ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R.24/2017, il Comune assumerà le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotterà la Delibera Consiliare di Indirizzo per la presentazione delle proposte di Accordo Operativo;

di dare atto che al fine della predisposizione delle proposte di Accordo Operativo saranno necessari approfondimenti tecnici e interlocuzioni con i soggetti proponenti, al fine di verificare l'effettiva possibilità e opportunità di negoziare le condizioni di conclusione di accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000;

di dare atto che la stipula della convenzione urbanistica relativa agli interventi da attuare tramite Accordi Operativi, ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017, dovrà avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perderanno la loro efficacia;

di dare atto che gli Accordi Operativi saranno redatti secondo lo schema approvato con la presente deliberazione.

Con successiva votazione favorevole, unanime e palese si dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267/2000;

COMUNE DI SASSO MARCONI

Provincia di Bologna

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
PARMEGGIANI ROBERTO

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. POLI CLAUDIO