



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 8 del 24/01/2020

OGGETTO: ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO ZNI.18 COMPARTO A. LINEE DI INDIRIZZO IN MERITO ALLE MODALITA' OPERATIVE PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE (LOC. CASALGRANDE ALTO).

L'anno **duemilaventi** il giorno **ventiquattro** del mese di **gennaio** alle ore **16:00** nella residenza municipale, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano presenti:

DAVIDDI GIUSEPPE	Sindaco	Presente
MISELLI SILVIA	Vicesindaco	Presente
SGARAVATTI VANNI	Assessore	Presente
FARINA LAURA	Assessore	Presente
STAZZONI FRANCO	Assessore	Assente

Assiste il Segretario NAPOLEONE ROSARIO.

IL Sindaco DAVIDDI GIUSEPPE constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Oggetto: ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO ZNI.18 COMPARTO A. LINEE DI INDIRIZZO IN MERITO ALLE MODALITA' OPERATIVE PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE (LOC. CASALGRANDE ALTO).

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 28/11/2016 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale PSC;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.59 del 28/11/2016 è stato approvato Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;
- in data 28/12/2016 sul BURET n.388 la Regione Emilia Romagna ha dato notizia dell'avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale PSC e del Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, con la conseguente acquisizione di efficacia di detti strumenti urbanistici;

PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 16/02/2009 è stato approvato l'atto d'Accordo, presentato dalla Società Italcasa Costruzioni Edili S.r.l. (con sede in Casalgrande RE alla Via ex Strada Statale 467 n.53), per l'attivazione di percorso urbanistico finalizzato alla realizzazione di una Casa Protetta (Località Casalgrande Alto) prevista all'interno della "Zona di nuovo insediamento ZNI.18/A". In data 6/05/2009 rep.n.9107 il presente atto è stato sottoscritto dalle parti presso il Segretario comunale dott. Andrea Orlando;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.70 del 21/09/2009 è stata approvata la variante parziale al P.R.G. previgente, ai sensi dell'ex art.15 Legge Regionale n.47/78 smie Legge Regionale n.20/2000 smi, per la realizzazione della nuova "Casa Protetta" e attrezzature ricreative nell'ambito della "Zona di nuovo insediamento ZNI.18" in località Casalgrande Alto;

RICHIAMATE:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n.64 del 6/09/2010 con la quale è stato approvato, ai sensi dell'art.25 della Legge Regionale n.47/78 smi, il progetto unitario di iniziativa privata denominato "Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18/A", presentato dalla Società Italcasa Costruzioni Edili S.r.l.;
- la relativa convenzione urbanistica attuativa stipulata in data 22/10/2010 al rep.n.9294 a ministero del Segretario Comunale dott. Andrea Orlando;

PRESO ATTO che:

- con determinazione n.778 del 17/12/2010 è stato approvato il progetto esecutivo, ai sensi dell'art.32 e 122 del D.Lgs n.163/2006 smi, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del progetto unitario "Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18/A";
- in data 8/03/2011 prot.n.3319 è stata data comunicazione dell'inizio dei lavori da parte del Direttore dei Lavori (Ing. Francesco Azzoni di Novellara RE);

PRESO ATTO che:

- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC localizza nella Tav.1 "Assetto strutturale di



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

progetto" le aree oggetto del presente progetto: Territorio urbano – Ambiti urbani consolidati (art.6.2 delle nta PSC);

- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale RUE localizza nella Tav.1c "Casalgrande-Dinazzano" oggetto del presente progetto: Territorio urbano – Ambito urbano di impianto recente ad attuazione programmata (art.21.5 delle nta RUE);

CONSIDERATO che:

- per effetto del disposto dal D.L. n.69/2013, come convertito in Legge n.98/2013, sono prorogati per tre anni gli obblighi e gli impegni assunti nella convenzione attuativa vigente, stipulata in data 22/10/2010 rep.n.9294;
- in riferimento alle disposizioni di cui all'art.16 Legge n.1150/42 smi e art.22 della convenzione, la scadenza della convenzione è fissata per il 22/10/2023;
- il comparto urbanistico "Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18/A" è in attuazione, nello specifico sono in corso le opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi pubblici) e la costruzione dell'opera pubblica "Casa Protetta";

VALUTATO:

- le particolari condizioni economiche del mercato edilizio provinciale/comunale e la situazione finanziaria nella quale versa attualmente la Società Italcasa Costruzioni Edili S.r.l. (con sede in Via ex Strada Statale 467 n.53 - Casalgrande RE);
- che le condizioni economiche e finanziarie predette hanno determinato una situazione di grave difficoltà, per il Soggetto Attuatore, nel dare attuazione agli impegni e agli obblighi assunti con la stipula della convenzione urbanistica, con particolare riguardo al completamento delle opere di urbanizzazione generale del comparto A della ZNI.18;
- che il Comune ha interesse primario a che si proceda con urgenza all'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria U1 (strade e parcheggi pubblici, reti tecnologiche) adiretto servizio dell'opera pubblica "Casa Protetta" e dei lotti edificatori privati (come da **Allegato 2**);

CONSIDERATO che:

- l'attuazione del progetto unitario "Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A", non ha avuto lo svolgimento previsto nella convenzione del 22/10/2010 rep.n.9294;
- a riguardo, in data 2/10/2019 prot.n.18492 l'Amministrazione Comunale ha formulato, al Soggetto Attuatore del comparto vigente ZNI.18/A, una proposta urbanistica di modifica non sostanziale all'assetto progettuale del comparto edilizio e degli impegni per il completamento delle opere di urbanizzazione generale;
- in data 30/10/2019 prot.n.20343 il Soggetto Attuatore del comparto vigente ZNI.18/A ha manifestato interesse alla proposta avanzata dall'Amministrazione comunale per il completamento delle opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'opera pubblica "Casa Protetta" e dei lotti edificatori privati e la relativa cessione dei Lotti n.7 e 7 bis;

VALUTATO, in accordo con il Soggetto Attuatore del comparto "Zona di nuovo Insediamento ZNI.18/A", di attivare il percorso procedimentale volto alla acquisizione di quanto necessario e opportuno per procedere:

- all'approvazione di una specifica variante parziale, non sostanziale, al vigente progetto unitario "ZNI.18/A" (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.64/2010) funzionale ad apportare alcune migliorie all'organizzazione dei lotti edificatori (vedi **Allegato 1**) e modifiche al corpo normativo del progetto unitario;



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Tabella 1:

PROGETTO UNITARIO "ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO ZNI.18/A"	
ST. Superficie Territoriale	invariata
Sf. Superficie Fondiaria	invariata
Numero Alloggi complessivi	invariato
Parametri edilizi	invariati
Parametri urbanistici e assetto urbanistico (Allegato 1):	- il lotto n.5 viene ridefinito in due lotti: • lotto n.5: capacità edificatoria massima SC=720mq; Alloggi max.=8; Sf circa 971mq; • lotto n.5bis: capacità edificatoria massima SC=720mq; Alloggi max.=8; Sf circa 996mq; - il lotto n.6, in adiacenza al lotto 5, viene ridefinito: capacità edificatoria massima SC=460mq; Alloggi max.=6; Sf circa 910mq; - il lotto n.7 viene ridefinito in lotto 7 e 7bis: capacità edificatoria massima SC=795mq; Alloggi max.=12; Sf circa 1.270mq; - la capacità edificatoria di 125mq, derivate dalla differenza fra la capacità del "lotto 6 vigente" e "lotti 7 e 7bis - proposta di variante", verrà ripartita equamente sui lotti n.6-5-5bis e 2 (mantenendo lo stesso numero di Alloggi sui singoli lotti – medesimo "carico urbanistico");

- da parte dell'Amministrazione Comunale, direttamente (ed in piena autonomia), al completamento delle restanti opere di urbanizzazione primaria U1 a seguito di sottoscrizione di Atto integrativo alla vigente convenzione del 22/10/2010 rep.n.9294;

CONSIDERATO che:

- gli oneri per la realizzazione delle residue opere di urbanizzazione del comparto A della ZNI.18 dovranno permanere a carico del Soggetto Attuatore, ferma restando la iniziativa diretta del Comune per quanto attiene la fase realizzativa;
- in ragione delle difficoltà economiche e finanziarie delle quali si è dato conto, è opportuno procedere alla verifica della sussistenza dei presupposti per la acquisizione da parte del Comune, mediante cessione volontaria da parte di Italcasa Costruzioni Edili S.r.l., in luogo del rimborso in denaro delle somme che verranno spese per la ultimazione delle opere di urbanizzazione, della proprietà del Lotto n. 7 e del Lotto n. 7 bis interni al comparto A della ZNI18 (**Allegato 1**), privi di qualsiasi gravame e liberati dagli oneri reali di garanzia attualmente sugli stessi insistenti;
- una valutazione economico patrimoniale acquisita agli atti (**Allegato 2**) conferma che il trasferimento della proprietà dei Lotti in rassegna è idoneo a garantire la sostenibilità degli interventi edilizi per il completamento delle opere di urbanizzazione;

RICHIAMATI i contenuti della "Relazione di stima economica (**Allegato 2**)" del 24/01/2020 prot.n.1386 e 1412, eseguita dal Settore "*Lavori Pubblici e patrimonio*", in merito alla determinazione del valore economico delle restanti opere di urbanizzazione da eseguire (a



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

completamento degli interventi urbanizzativi generali) e valore economico del lotto n.7 e n.7bis a compensazione della realizzazione delle opere edilizie di urbanizzazione;

RICHIAMATO l'atto di Giunta Regionale n.1281 del 12/09/2011 "*Indicazioni applicative in merito alle disposizioni di cui all'art.5 del Decreto Legge n.70/2011, convertito con modificazioni dalla Legge n.106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane*", il quale dispone che l'approvazione dei progetti, piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico comunale generale vigente, sono attribuiti alla competenza della Giunta Comunale;

VISTO:

- a Legge n.241/1990 smi;
- il D.Lgs n.267/2000 smi;
- la L.R. n.20/2000 smi;
- il D.P.R n.380/2001 smi;
- la L.R. n.15/2013 smi;
- la L.R. n.24/2017 smi;
- il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Reggio Emilia;
- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;

VISTO:

- il parere favorevole espresso dal Settore "*Pianificazione Territoriale*";
- il parere favorevole espresso dal Settore "*Lavori Pubblici e Patrimonio*" in data 24/01/2020 prot.n.1386 e 1412 in merito all'ultimazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto A ZNI.18 (vedi **Allegato 2**);

PRESO ATTO che, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49 comma 1, e 147-bis comma 1, del D.Lgs n.267/2000 smi, i seguenti pareri espressi da:

- Responsabile del Settore "*Pianificazione Territoriale*", favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- Responsabile del Settore "*Lavori Pubblici e Patrimonio*", favorevole espresso in data 24/01/2020 prot.n.1386 e 1412, parte integrante del presente atto;
- Responsabile del Settore "*Finanziario*", favorevole in ordine alla regolarità contabile in quanto l'atto comporta riflessi diretti/indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell'art.48 c.1 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 nel suo testo vigente;

ALL'UNANIMITA' dei voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- 1) Di conferire mandato al settore "*Pianificazione Territoriale*" e per il settore "*Lavori Pubblici e Patrimonio*", in considerazione delle motivazioni illustrate precedentemente e in riferimento ai contenuti della "Relazione di stima economica (**Allegato 2**)" del



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

24/01/2020 prot.n.1386 e 1412 (parte integrante del presente atto), di porre in essere gli atti necessari e opportuni al fine di consentire ai competenti organi deliberativi di assumere le decisioni inerenti nuove modalità attuative per il completamento delle opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'opera pubblica "Casa Protetta" e dei lotti edificatori privati nell'ambito denominato "*Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A*", dando attuazione alle seguenti linee di indirizzo:

- 1.1 si prende atto della volontà espressa dal Soggetto Attuatore di cedere a favore del Comune di Casalgrande i Lotti n. 7 e n. 7bis in riferimento alla comunicazione del 30/10/2019 prot.n.20343. Si dispone che l'acquisizione della proprietà del Lotto n. 7 e del Lotto n. 7bis di cui in premessa (**Allegato 1**), da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere:
 - priva di qualsivoglia gravame e onere reale di garanzia, al fine di dare copertura economica patrimoniale agli oneri da sostenere per la realizzazione diretta della ultimazione delle opere di urbanizzazione del comparto A della ZNI.18 (**Allegato 2**);
 - perfezionata contestualmente alla sottoscrizione dell'Atto integrativo alla vigente convezione del 22/10/2010 rep.n.9294;
- 1.2 predisposizione di quanto ulteriormente necessario affinché possa darsi luogo alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione predette e, dunque, di quanto necessario per procedere all'approvazione di una specifica variante parziale (non sostanziale) al vigente comparto A della ZNI.18, prevedendo:
 - a. il recepimento della proposta progettuale dello schema di assetto urbanistico di cui all'**Allegato 1** e dei contenuti urbanistici-edilizi indicati nella **Tabella 1**, precedentemente citata, da integrare nelle norme vigenti del progetto unitario della ZNI.18 comparto A;
 - b. prima dell'approvazione in Giunta Comunale della specifica variante al progetto unitario ZNI.18/A, la sottoscrizione di un Atto integrativo alla vigente convezione del 22/10/2010 rep.n.9294 per la definizione degli impegni e modalità di completamento delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al comparto A in oggetto;
- 1.4 acquisizione dalla Società Italcasa Costruzioni Edili S.r.l., con sede in Via ex Strada Statale 467 n.53 a Casalgrande (RE), quale Soggetto Attuatore del vigente progetto unitario "ZNI.18 comparto A", dell'impegno a presentare all'Amministrazione Comunale, entro 15 (quindici) giorni dall'esecutività del presente atto, la seguente documentazione tecnica necessaria per gli adempimenti di cui ai punti precedenti, in particolare:
 - 1.4.1 l'adeguamento della documentazione del vigente progetto unitario "ZNI.18 comparto A", in riferimento ai punti 1.1 e 1.2;
 - 1.4.2 lo schema di Atto integrativo alla vigente convezione del 22/10/2010 rep.n.9294 per la definizione delle modalità attuative per il completamento delle opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'opera pubblica "Casa Protetta" e dei lotti edificatori privati nella "Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A";
 - 1.4.3 il deposito del frazionamento catastale dei Lotti n.7 e n.7bis in riferimento alla proposta progettuale dell'**Allegato 1**;

2) Di conferire mandato di porre in essere quanto necessario affinché si possa procedere alla sottoscrizione dell'Atto integrativo di cui al punto 1.4.2) entro e non oltre il



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

29/02/2020 con il Soggetto Attuatore della "Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A";

- 3) Di dare mandato affinché in caso di inerzia del Soggetto Attuatore ostativa all'assolvimento delle linee di indirizzo di cui ai punti 1) e 2), vengano posti in essere gli adempimenti necessari affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere in danno per l'inottemperanza degli obblighi previsti nella vigente convenzione attuativa del 22/10/2010 rep. n. 9294;
- 4) Di trasmettere copia della presente deliberazione:
 - al Settore "*Lavori Pubblici e Patrimonio*" per gli aspetti di propria competenza;
 - al Soggetto Attuatore del progetto unitario ZNI.18 comparto A, di cui al punto 1), per gli adempimenti di cui al punto 1) e 2);
 - ai vari Soggetti interessati interni al comparto A della "Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18";
- 5) Di ottemperare all'obbligo imposto dal D.Lgs n.33/2013, art.23, disponendo la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Casalgrande nella sezione "*Amministrazione Trasparente*" del presente provvedimento;

Ravvisata l'urgenza

Con voto unanime e palese

DELIBERA, inoltre

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

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

IL Sindaco
DAVIDDI GIUSEPPE

IL Segretario
NAPOLEONE ROSARIO