

Proposta di controdeduzioni

alla osservazione presentata da Lari Group s.r.l. in data 1 luglio 2021 prot. 11363 in relazione alla variante parziale ai vigenti PSC e RUE inerente al comparto attuativo denominato “Zona di Nuovo Insediamento ZNI.16” località Dinazzano.

><

1. L'Osservazione contesta che la variante sia *“connessa all’ottemperanza agli obblighi di pianificazione derivanti dalla l.r. 24/2017”*, affermando che la stessa collide con l'esigenza di dare attuazione tramite il PUG al processo di adeguamento agli indirizzi programmatici regionali. L'affermazione, apodittica, non può essere condivisa. Come evidenziato dalla motivazione della deliberazione di adozione della variante, nel perseguimento dell'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero assumono un ruolo di prioritario rilievo le modifiche apportate alla vigente pianificazione che, all'interno del territorio urbanizzato, comportino la desigillazione del suolo o comunque la rimozione di previsioni comportanti, anche solo potenzialmente, la impermeabilizzazione del suolo (articolo 5 comma 5 legge regionale 24/2017). È esplicito e preciso obiettivo della amministrazione comunale ridurre il consumo di suolo nel territorio, trasformando terreni edificabili in verde pubblico, anche in funzione di operazioni di rigenerazione di contesti urbani attualmente in stato di abbandono e oggetto di problematiche legate ad aspetti di igiene pubblica, con la contestuale valorizzazione di aree urbane consolidate.
2. L'Osservazione rileva che l'area in esame è confinante con un'area verde di protezione ambientale, circostanza rispondente al vero e considerata all'atto della adozione della variante, ove si è evidenziato che l'area inedificata, *“per ubicazione, configurazione e dimensione, è idonea ad assolvere un ruolo significativo nell’ambito della frazione di Dinazzano, in funzione della riqualificazione e ampliamento della dotazione di verde pubblico, anche quale strumento per la rigenerazione sociale della comunità”*. La diretta connessione

dell'area in esame con una ulteriore vasta area verde consente di valutare e approfondire i profili di fattibilità per la programmazione della realizzazione di un parco urbano nella frazione di Dinazzano che, per ampiezza e qualità, potrà effettivamente riqualificare e rigenerare il contesto urbano, con un impatto territoriale di portata strategica, ben superiore rispetto a quello che potrebbe essere ottenuto attraverso la riclassificazione di un lotto isolato di dimensioni contenute inserito all'interno di un contesto interamente edificato.

3. L'Osservazione afferma che la variante non evidenzierebbe carenze di aree verdi e che queste *“dovrebbero essere oggetto del procedimento di approvazione del PUG”*. Quest'ultima affermazione non trova riscontro alcuno nell'assetto normativo vigente. Per quanto attiene la prima, questa Amministrazione ha considerato che la riclassificazione consentirà di valutare la programmazione della realizzazione di un Parco Urbano attrezzato e comunque ha considerato che la dotazione a verde pubblico consentirà di perseguire obiettivi di ricucitura del tessuto urbano.
4. A dire dell'Osservante non sarebbe *“ben chiara l'urgenza di rendere inedificabile un'area che il Comune voleva acquistare, aggiudicata invece ad altro soggetto”*. Gli obiettivi perseguiti dal Comune con la variante sono ben chiariti dalla motivazione della delibera di adozione. Gli stessi si inquadrano coerentemente in un percorso che trova radici in determinazioni precedenti (si veda la delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 25 febbraio 2021) e che, ancor prima, era stato prefigurato al perito nominato dal Tribunale per la stima del bene immobile. Percorso che questo ha positivamente recepito nella perizia, tanto da ritenerlo rilevante nella individuazione del valore di stima dell'immobile in importo pari al VAM, passando da una stima iniziale pari a euro 1.0000.000,00 ad una stima finale pari a euro 5.000,00. La proprietà dell'area è stata acquisita dall'osservante sulla base del suo valore agricolo, nella consapevolezza della possibile riclassificazione urbanistica oggetto del presente procedimento.

5. Considera ancora l'Osservante che *“il prezzo di stima in una procedura esecutiva non ha alcuna attinenza con le motivazioni che devono presiedere un atto di pianificazione urbanistica”*. Le motivazioni urbanistiche e territoriali che presiedono alla approvazione della variante sono state esplicitate nelle motivazioni della delibera di adozione. Motivazioni che non trovano presupposto alcuno nel prezzo di stima dell'immobile.
6. Conclude l'Osservazione: *“all'asserita situazione di degrado, non meglio comprovata, si potrebbe ovviare diminuendo la capacità edificatoria del lotto con ciò alleggerendo il carico urbanistico, non rendendo totalmente inedificabile il lotto in questione”*. Il terreno oggetto di riclassificazione versa da anni in condizioni di completo degrado e di assenza di cura da parte dei proprietari. Gli obiettivi perseguiti dalla Amministrazione trovano attuazione nella riclassificazione della intera area a verde pubblico in funzione della futura realizzazione di un Parco pubblico e comunque della riduzione del consumo di suolo.

Si propone pertanto al Consiglio Comunale il non accoglimento delle osservazioni presentate.

Reggio nell'Emilia, li 22 aprile 2002

(avv Paolo Coli)