



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

## ESTRATTO DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERAZIONE N. 18 DEL 18/06/2018

**OGGETTO:** AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", FUNZIONALE ALLA ACQUISIZIONE DI PROPOSTE CIRCA LE PREVISIONI DEL VIGENTE PSC DA ATTUARE ATTRAVERSO ACCORDI OPERATIVI. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI AVVISO.

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **diciotto** del mese di **giugno** alle ore **20:30** in Casalgrande, nella sede Municipale e nella solita sala delle adunanze. In seguito ad avviso del Presidente del Consiglio, diramato nei modi e nei tempi prescritti dalle disposizioni vigenti, si è riunito il Consiglio Comunale per trattare gli argomenti portati all'ordine del giorno, in seduta pubblica.

Sono presenti i Signori:

VACCARI ALBERTO	Sindaco	Presente
FILIPPINI MARZIA	Consigliere	Presente
DEBBI PAOLO	Consigliere	Presente
RUINI CECILIA	Consigliere	Presente
GUIDETTI SIMONA	Consigliere	Presente
SILINGARDI GIANFRANCO	Presidente	Presente
MAGNANI FRANCESCO	Consigliere	Presente
ANCESCHI GIUSEPPE EROS	Consigliere	Presente
SASSI MONIS	Consigliere	Presente
BERTOLANI SARA	Consigliere	Presente
DAVIDDI GIUSEPPE	Consigliere	Presente
MATTIOLI ROBERTO	Consigliere	Presente
LUPPI ANNALITA	Consigliere	Presente
MANELLI FABIO	Consigliere	Presente
MACCHIONI PAOLO	Consigliere	Presente
MONTELAGHI ALBERTO	Consigliere	Presente
STANZIONE ALESSANDRO	Vicepresidente	Presente

Presenti N. **17** Assenti N. **0**

Hanno giustificato l'assenza i consiglieri:

Assiste il Segretario Generale del Comune Sig. Binini Emilio .

Assume la presidenza il Sig. Silingardi Gianfranco.

Il Presidente, constatata per appello nominale la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti scritti all'ordine del giorno.

Vengono designati a fungere da scrutatori i consiglieri Sigg.:



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

I presenti sono n. 17.

Sono, altresì, presenti il vice sindaco Marco Cassinadri e l'assessore non consigliere Milena Beneventi.

Si dà atto che è entrato l'assessore Silvia Taglini.

L'integrale trascrizione del dibattito relativo al presente oggetto, in fase di completamento, non viene qui inserita ma sarà allegata alla deliberazione di approvazione dei verbali della seduta odierna, così come previsto dall'art. 67 del vigente regolamento del Consiglio Comunale approvato con delibera consiliare n.167 del 13/11/2000, modificato con delibere consiliari n. 5 dell'8/2/2010, n. 40 del 27/05/2010 e n. 92 del 30/11/2010.

**OGGETTO: AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", FUNZIONALE ALLA ACQUISIZIONE DI PROPOSTE CIRCA LE PREVISIONI DEL VIGENTE PSC DA ATTUARE ATTRAVERSO ACCORDI OPERATIVI. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI AVVISO.**

## IL CONSIGLIO 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 il 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 Regolamento Urbanistico Edilizio RUE. A decorrere dalla predetta data gli strumenti urbanistici sono divenuti vigenti a norma di legge;

**DATO ATTO** che:

- al fine di dare attuazione alle previsioni urbanistiche del vigente Piano Strutturale Comunale PSC attraverso una propria programmazione temporale, l'Amministrazione Comunale ha avviato il percorso di formazione del primo Piano Operativo Comunale POC (ai sensi dell'art.30 della Legge Regionale n.20/2000 smi);
- in data 19/12/2017, l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge n.24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n.340 in data 21/12/2017;
- il testo normativo della Legge Regionale n.24/2017 è fortemente innovativo, sia sul piano della disciplina del territorio, sia sul piano dell'approccio culturale, individuando quale finalità prioritaria la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana dei nuclei urbani in nome della rigenerazione urbana e della riqualificazione degli edifici, associate all'adeguamento sismico degli immobili, al sostegno alle imprese (anche



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

- attraverso la semplificazione delle procedure, in caso di investimenti tesi alla crescita e allo sviluppo), alla tutela del territorio agricolo;
- lo scopo principale perseguito dalla nuova disciplina di legge è quello di anticipare l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero fissato per il 2050 dal settimo Programma di azione ambientale dell'Unione europea, prevedendo, a tal fine, che il nuovo consumo di suolo debba essere contenuto entro il 3% del territorio urbanizzato;
  - nel perseguimento di questi obiettivi, la nuova Legge Urbanistica Regionale ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio, determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale, ciascuno con obiettivi diversificati;
  - la nuova Legge Regionale n.24/2017, ha superato l'impostazione degli strumenti preposti al governo del territorio, istituiti dalla Legge Regionale n.20/2000 smi, sostituendo a livello comunale il Piano Strutturale Comunale PSC, il Piano Operativo Comunale POC e il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE con un unico e unitario strumento, il Piano Urbanistico Generale PUG;
  - l'art.30 "Strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni e piani intercomunali" della Legge Urbanistica Regionale LUR, infatti, recita: *"Allo scopo di semplificare la pianificazione urbanistica comunale e valorizzare i processi negoziali nella definizione della fase operativa degli interventi, la pianificazione urbanistica comunale si articola in: a) un unico Piano Urbanistico Generale PUG, che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana; b) gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni, e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale. Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica sostituiscono ogni piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa pubblica e privata, comunque denominato, previsto dalla legislazione vigente"*;
  - l'art.31 "Piano Urbanistico Generale PUG" definisce il PUG come lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni;
  - oggetto principale del Piano Urbanistico Generale PUG è, infatti, la disciplina del sistema insediativo esistente ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato, così come definito all'art.32 - "Perimetro del territorio urbanizzato, tutela del centro storico e altre invarianze strutturali di competenza comunale";
  - l'art.25 della Legge Regionale n.24/2017 dispone che il PUG, salvo che per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana attuabili per intervento diretto, non attribuisce alle aree libere alcuna potenzialità edificatoria o aspettative giuridicamente tutelate, essendo demandata l'attribuzione dei diritti edificatori agli accordi operativi e ai piani attuativi;
  - nel percorso di progressivo superamento della attuale impostazione della pianificazione, derivante da una disciplina normativa articolata sulla ipostatizzazione generalizzata dei diritti edificatori tramite gli strumenti di piano, l'art.4 comma 4 della Legge Regionale n.24/2017 prevede che, entro il termine previsto per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale PUG, la Amministrazioni possano valutare se apportare varianti specifiche alla pianificazione



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

vigente o dar corso ai piani attuativi verificandone i contenuti alla luce degli obiettivi e dei principi posti dalla nuova legge urbanistica;

- la Legge Regionale n.24/2017, all'art.79 "Abrogazioni", dispone che, dalla data della sua entrata in vigore (ai sensi del successivo art.80, il 1/01/2018), sia abrogata, tra le altre, la Legge Regionale 24 marzo 2000 n.20, fatto salvo quanto previsto, per la disciplina della fase transitoria sino alla approvazione del PUG, dall'articolo 3 ("Adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso") e dall'articolo 4 ("Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti");
- l'art.3 della Legge Regionale n.24/2017, al fine di assicurare la celere e uniforme applicazione su tutto il territorio regionale delle disposizioni approvate, fissa per i comuni, l'obbligo di avviare e completare il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro termini perentori;
- in particolare, l'art.3 della Legge Regionale n.24/2017, per i Comuni (tra questi, il Comune di Casalgrande) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla Legge Regionale n.20/2000 smi, prevede un periodo transitorio, funzionale alla elaborazione e alla approvazione del Piano Urbanistico Generale PUG, periodo che si articola in due fasi: una prima fase di tre anni, che si concluderà il 1/01/2021, entro la quale dovrà essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 01/01/2023, entro la quale il Piano Urbanistico Generale PUG dovrà essere approvato;
- nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il Piano Urbanistico Generale PUG, oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione una parte della pianificazione vigente, la Legge Regionale n.24/2017 consente ai Comuni di individuare una parte delle previsioni del piano vigente da attuare con percorsi procedurali più celeri, cioè attraverso la stipula di accordi operativi, ovvero il rilascio di permessi di costruire convenzionati, in quanto prioritari rispetto alle esigenze della comunità;
- l'art.4 della Legge Regionale n.24/2017, a propria volta, attraverso una articolata disciplina, regola l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti nelle more dell'adeguamento dello strumento urbanistico ai contenuti normativamente previsti per il PUG;
- l'art.4, comma 2, della Legge Regionale n.24/2017 recita: *"Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio Comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce...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"*;
- inoltre, il comma 3 dell'art.4, per assicurare l'imparzialità e trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo, prescrive, ai Comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un Avviso Pubblico per acquisire manifestazioni di interesse dei privati;
- tale Avviso Pubblico, deve essere pubblicato entro sei mesi a decorrere dall'entrata in vigore della Legge e pertanto entro il 01/07/2018 e deve indicare i termini, comunque non superiori a novanta giorni entro i quali le manifestazioni di interesse dei privati devono essere presentate e specificare, i contenuti, gli elaborati e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte. Successivamente, l'Amministrazione Comunale, dovrà definire e approvare la deliberazione di indirizzo entro i novanta giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle manifestazioni di interesse dei privati, esprimendosi sulle stesse;



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

## **CONSIDERATO** che:

- l'obiettivo primario individuato e perseguito dalla articolata disciplina definita dall'art.4 della Legge Regionale n.24/2017 è, per molti versi, analogo a quello perseguito attraverso le misure di salvaguardia: evitare che l'attuazione di strumenti in essere, ma prossimi al superamento per effetto della nuova pianificazione (nel nostro caso, per effetto di una nuova pianificazione derivante da una nuova disciplina legislativa) possa vanificare, quantomeno parzialmente, gli obiettivi da questa individuati;
- detto obiettivo primario trova declinazione, nell'ambito dell'art.4 della Legge Regionale n.24/2017, attraverso la definizione di una pluralità di strumenti volti a contemperare i principi e gli obiettivi generali della legge con l'esigenza da un lato di non interrompere o comunque frenare percorsi coerenti e virtuosi in atto, dall'altro di evocare e favorire la definizione, da parte dei Comuni, di un preciso schema diacronico delle previsioni urbanistiche vigenti, attraverso l'individuazione di quelle che si caratterizzano per coerenza con le finalità perseguite dalla nuova legge e, tra queste, di quelle che si presentano concretamente attuabili in un arco temporale di breve periodo attraverso l'utilizzo, in via prioritaria, del nuovo, importante, strumento rappresentato dagli accordi operativi disciplinati dall'art.38 della Legge Regionale n.24/2017;
- ai sensi del comma 6 dell'art.4 della Legge Regionale n.24/2017, il Piano Urbanistico Generale PUG fa salva *"la definizione e l'attuazione degli accordi operativi, dei permessi di costruire convenzionati, degli strumenti attuativi e degli atti negoziali"* definiti nel corso del periodo transitorio disciplinati dal medesimo articolo 4;
- riveste pertanto essenziale rilievo, per consentire la efficace prosecuzione del percorso di pianificazione intrapreso da questo Comune con l'affidamento dell'incarico per la formazione del Piano Operativo Comunale POC, articolare una adeguata selezione delle previsioni del Piano Strutturale Comunale PSC alle quali dare attuazione nel periodo transitorio che condurrà alla adozione del Piano Urbanistico Generale PUG, avendo a riguardo la peculiarità strutturale dello strumento urbanistico vigente;
- in ragione della diversa struttura alla quale dovrà conformarsi il nuovo piano PUG, le attuali previsioni degli strumenti di pianificazione potranno, pertanto, non trovare conferma attuativa, in quanto non coerenti con gli obiettivi e i principi fissati dalla Legge Regionale n.24/2017, ovvero essere recepite, ma nel contesto di un percorso di confronto con l'Amministrazione nell'ambito del procedimento che conduce alla definizione degli accordi operativi;
- si ritiene coerente con le linee guida dettate dalla Legge Regionale n.24/2017 ipotizzare l'utilizzo degli strumenti messi a disposizione dalla nuova disciplina regionale per censire e programmare l'attuazione di interventi di trasformazione che siano effettivamente compatibili con la filosofia della nuova legge regionale e, nel contempo, siano concretamente nelle condizioni di essere attuati entro tempi certi, definiti e brevi, delineando un arco temporale decorso il quale le trasformazioni del territorio, anche nel caso le stesse fossero oggetto di previsione da parte della pregressa disciplina di pianificazione, saranno assoggettate alle verifiche e agli strumenti previsti dalla Legge Regionale n.24/2017;

## **CONSIDERATO** che:

- nel quadro delle politiche stabilite dalla Legge Regionale n.24/2017 e del cambiamento di prospettiva da questa sollecitato, il Comune di Casalgrande ha ritenuto opportuno, prima di affrontare la gestione del periodo transitorio, attivare un percorso di analisi



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

istruttoria nel merito dei contenuti degli strumenti attuativi in corso e non attuati derivanti dal vigente piano;

- il Comune ha dato avvio ad una ricognizione dello stato di attuazione del piano da condursi attraverso la griglia interpretativa e le chiavi di lettura imposte dai principi e dagli obiettivi individuati come prioritari dalla nuova legge urbanistica;
- gli esiti principali delle attività ricognitive e analitiche avviate sono riportati nell'elaborato denominato "*Legge Regionale 21/12/2017 n.24 e criteri per l'adozione della delibera di indirizzo (LR n.24/2017 art.4 comma 2). Relazione*" (nel seguito "*Relazione*") allegato alla presente delibera di Consiglio Comunale;
- la consistenza e le caratteristiche delle aree oggetto della *Relazione* consentono di ancor meglio comprendere l'importanza di una corretta gestione di questa fase di passaggio, gestione che si ritiene debba essere orientata in relazione agli obiettivi della nuova Legge Urbanistica Regionale, nello spirito delle azioni promosse dalla Amministrazione durante il percorso di elaborazione del nuovo PUG;
- la *Relazione* evidenzia, condivisibilmente, come i seguenti principali obiettivi individuati dal Piano Strutturale Comunale PSC per la redazione dello strumento di programmazione quinquennale e di pianificazione (il Piano Operativo Comunale POC, non approvato dal Comune e oggi superato dall'entrata in vigore della Legge Regionale n.24/2017) mantengano valore quali elementi orientativi per la considerazione e la valutazione delle proposte, subordinatamente alla loro riconsiderazione alla luce degli obiettivi e delle strategie urbanistiche definiti dalla Legge Regionale n.24/2017:

1. Promuovere la riqualificazione dei tessuti edilizi di scarsa qualità funzionale e delle aree che sono interessate da processi di dismissione tramite la trasformazione o la evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. La riqualificazione dovrà garantire un miglioramento della qualità urbana nel suo complesso, a partire da un adeguato mix funzionale tra residenza e servizi;
2. Promuovere la sostenibilità sociale, agendo attraverso azioni di sostegno al bene casa "social housing", per rispondere alle nuove e diversificate domande abitative sociali, nonché attraverso il potenziamento e la qualificazione della città pubblica;
3. Limitare il consumo di suolo, favorendo politiche di densificazione, da attuarsi elevando la qualità dello spazio urbano e il livello di sostenibilità e di efficienza energetica degli edifici;
4. Qualificare il sistema dei servizi e della città pubblica attraverso azioni di miglioramento della qualità formale, dell'immagine, dell'arredo e della fruibilità degli spazi pubblici in coerenza con le politiche per la moderazione del traffico e l'incentivazione della mobilità dolce;
5. Consentire e favorire i processi di ristrutturazione e riconversione del sistema delle attività produttive, processi che rappresentano presupposto necessario per il permanere di condizioni di competitività e dell'essenziale apporto che, in termini di valore aggiunto e occupazione, l'attività manifatturiera rappresenta per il benessere locale;
6. Mettere in campo una nuova politica industriale che esplori le possibilità insediative che si sono aperte nel corpo delle aree produttive esistenti per indirizzare verso di esse una azione integrata, mirata a riqualificare nella qualità e nelle prestazioni ambientali ma anche nella immagine urbana e nella costruzione di un paesaggio urbano riconoscibile per i suoi aspetti di qualità architettonica e funzionale;
7. Favorire le politiche di reindustrializzazione del distretto ceramico abbandonando la logica che sottendeva il Piano Regolatore Generale PRG previgente del 1999



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

orientato alla sistematica delocalizzazione dai luoghi dell'insediamento industriale originario collocati lungo l'asse pedemontano verso nuove aree di urbanizzazione nella pianura agricola, confermando invece la destinazione produttiva di importanti comparti di trasformazione (emblematica quella dell'ex ceramiche Omega) puntando a realizzare una maggiore qualità e sostenibilità ambientale della città dell'industria laddove essa si trova;

8. Assicurare, attraverso la riorganizzazione e il potenziamento della rete di vendita, una migliore attrattività, una più continua animazione ed un più alto livello qualitativo della scena urbana, tenendo conto del fatto che: il settore commerciale registrava a Casalgrande, alla data di formazione del Piano Strutturale Comunale PSC, un deficit di presenza nel territorio comunale, specie per quanto attiene le strutture di medie e medio/grandi dimensioni; il Comune contestualmente al Piano Strutturale Comunale PSC si è dotato di strategie e indirizzi per la riqualificazione delle aree commerciali esistenti previste nel piano di valorizzazione commerciale PVC che ha preso in considerazione e messo in campo politiche di riqualificazione, valorizzazione e animazione commerciale. Le politiche di settore del commercio rappresentano per il Piano Strutturale Comunale PSC un tassello importante del progetto di riqualificazione e valorizzazione urbana investendo in primo luogo le aree centrali del capoluogo che trovano negli esiti del concorso neo urbano il loro più importante riferimento;
9. Dare attuazione alle politiche infrastrutturali delineate nel disegno di riassetto del Piano Strutturale Comunale PSC vigente, tenendo conto delle relazioni con i territori contermini e delle politiche dei piani territoriali provinciali e nel rispetto del vigente Piano Generale del Traffico Urbano PGTU, ponendo particolare attenzione al tema della mobilità sostenibile; in tale prospettiva si colloca la riprogettazione del tracciato storico della ex statale 467 come nuovo boulevard urbano a servizio delle relazioni di prossimità che si realizzano nello scambio interno ai tessuti urbani e che possono avere continuità evidenti di ruolo e di morfologia anche nello sviluppo della antica infrastruttura nei territori dei comuni di Scandiano e Reggio Emilia ad ovest e di Sassuolo ad est. Nel territorio comunale il Boulevard dovrà innanzitutto essere attrezzato nella sezione e nella configurazione della propria piattaforma per ospitare le componenti deboli della mobilità, quelle pedonali e ciclabili in condizioni di sicurezza e di confort;
10. Completare e potenziare la rete della mobilità dolce favorendo l'intermodalità ferro-gomma-bicicletta, anche nella prospettiva del potenziamento della linea ferroviaria Reggio Emilia/Sassuolo sollecitata dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Reggio Emilia come linea forza della riorganizzazione insediativa della Provincia;
11. Il contrasto ai processi di saldatura della urbanizzazione lungo l'asse pedemontano, la tutela dell'ambiente collinare e dell'ambito fluviale del Secchia, il potenziamento della rete ecologica e la messa in atto di politiche di tutela dei beni culturali rappresentano distinti obiettivi del Piano Strutturale Comunale PSC che dovranno essere trasferiti agli accordi operativi previsti dall'art.4 della Legge Regionale n.24/2017 per l'attuazione di una parte delle previsioni del Piano Strutturale Comunale PSC;

**RICHIAMATA** la delibera di Giunta Comunale n.80 del 7/06/2018 con la quale l'amministrazione comunale ha espresso l'indirizzo sui *"Criteri per la valutazione delle varie istanze di manifestazioni di interesse da parte dei cittadini, ai sensi dell'art.4 della*



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

*medesima legge regionale n.24/2017, funzionale alla acquisizione di proposte circa le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale PSC da attuare attraverso Accordi Operativi (cui all'art.38 e art.4 comma 5 della Legge Regionale n.24/2017)" da adottare per la predisposizione dello schema di avviso pubblico;*

**RITENUTO** che:

- per mezzo della presente delibera di indirizzo, della individuazione dei criteri per la valutazione e la selezione delle proposte pervenute, della fissazione dei principi ai quali riportare il successivo percorso di definizione degli accordi operativi, l'Amministrazione intende non soltanto programmare gli interventi da attuare con celerità durante il periodo transitorio, ma, anche, in una più generale prospettiva, richiamare, definire e fissare indirizzi e priorità funzionali ad incentivare la riqualificazione e la rigenerazione del territorio urbano esistente, declinando gli orientamenti per il governo delle trasformazioni del territorio in periodo precedente l'approvazione del Piano Urbanistico Generale PUG;
- in quest'ottica si individuano i seguenti quali elementi atti ad orientare le successive azioni, ferme le determinazioni finali che verranno assunte con la delibera di indirizzo:
  1. Coerenza delle proposte con le invarianti strutturali e gli obiettivi strategici del Piano Strutturale Comunale PSC;
  2. Proposte che non accrescano la dispersione insediativa, ma incentivino il processo di riqualificazione, rigenerazione e recupero urbano dei tessuti degradati, dismessi o in via di dismissione con soluzioni localizzative interne al territorio urbanizzato ovvero contigue a insediamenti esistenti o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente;
  3. Previsione delle dotazioni territoriali richieste e relativi livelli di coerenza, per ogni ambito interessato;
  4. Rispetto dei parametri di dimensionamento, delle funzioni insediabili e dei principi progettuali dell'ambito, così come stabiliti nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale del Piano Strutturale Comunale PSC;
  5. Proposte coerenti con le indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia, stabilite per ogni Ambito di Piano Strutturale Comunale PSC;
  6. Realizzazione di interventi di social housing in conformità alle norme di Piano Strutturale Comunale PSC PSC;
  7. Disponibilità a farsi carico delle previsioni di atterraggio di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal Piano Strutturale Comunale PSC PSC e dal Regolamento Urbanistico Edilizio RUE per delocalizzazioni e perequazione urbanistica;
  8. Disponibilità a contribuire, anche con opere fuori comparto, al miglioramento della qualità urbana e alla implementazione della città pubblica nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e procedurali;
  9. Conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti e il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, attraverso il potenziamento delle dotazioni e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione;
  10. Grado di fattibilità delle proposte sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare anche se non esclusivo riferimento alle dotazioni pubbliche;





# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

11. Valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nel o relazionate all'ambito oggetto della Proposta preliminare;
12. Livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischi;
13. Livelli di qualità edilizia degli immobili, prestazioni energetiche, livelli di sicurezza garantiti;
14. Attenzione alla permeabilità dei suoli. Per favorire la permeabilità dei suoli l'Amministrazione comunale intende privilegiare le proposte che garantiscano un adeguato indice di permeabilità in relazione alla superficie territoriale oggetto di intervento. L'indice dovrà essere almeno pari al 30% ovvero almeno pari al minimo richiesto per i diversi ambiti dalle norme del Piano Strutturale Comunale PSC e del Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, ove detto minimo sia superiore al 30%;
15. Attenzione a livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti. La qualità è anche frutto dei livelli di prestazione ecologico-ambientali raggiunti dagli insediamenti, siano essi residenziali o produttivi. Saranno da privilegiare perciò quegli interventi che ottimizzano le proprie prestazioni attraverso la combinazione di un mix di soluzioni quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di edifici efficienti dal punto di vista energetico, che producano tutta o parte del fabbisogno di energia da fonti rinnovabili o assimilate e che compensino la restante quota di CO<sub>2</sub> emessa attraverso meccanismi compensativi quali la piantumazione di biomassa arborea (meccanismo compensativo che contribuisce altresì al miglioramento del microclima e del comfort dei luoghi);
16. Attenzione all'efficienza energetica e al contenimento dell'emissione di gas-serra. Sarà data preferenza a interventi progettati per recuperare il più possibile, in forma "passiva", l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente sia il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro sia scelte di carattere tecnologico-impiantistico per la massimizzazione dell'efficienza energetica. Una valutazione positiva sarà data alle proposte che perseguono l'utilizzo di materiali da costruzione con alti requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità nel rispetto del riutilizzo e riciclaggio dei manufatti e materiali edili e con attenzione all'intero ciclo di vita dell'edificio, degli impianti e dei suoi componenti;
17. Perseguimento di livelli minimi di inquinamento acustico. Saranno valorizzati gli interventi che, oltre a garantire il rispetto dei limiti stabiliti dalla vigente Classificazione Acustica del territorio e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, propongano misure atte a migliorare il clima acustico del contesto e a risanare-contenere situazioni critiche con idonee misure di mitigazione;
18. Predisposizione di idonee misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche. Saranno valutate positivamente proposte che prospettino la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica. In particolar modo, nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell'invarianza idraulica, assumeranno una priorità le proposte che perseguono il principio di attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

acque. Altrettanto positivamente sarà valutata una progettazione attenta al tema delle acque di prima pioggia;

- è perciò volontà dell'Amministrazione raccogliere, attraverso l'Avviso Pubblico, manifestazioni di interesse che possano configurare, a partire da quanto previsto dalla pianificazione vigente, un quadro di interventi per il periodo transitorio che consenta di renderla maggiormente coerente sia con il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione dell'esistente e di contenimento del consumo di suolo indicati dalla nuova Legge Regionale n.24/2017, sia con gli indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale, sia con il tenore e l'allocatione degli investimenti attuati e in corso sulla base della stessa;

## **CONSIDERATO** che:

- l'Avviso Pubblico, deve indicare i termini, comunque non superiori a novanta giorni, entro i quali le manifestazioni di interesse dei privati devono essere presentate e specificare, i contenuti, gli elaborati e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte;
- in considerazione dei contenuti del Piano Strutturale Comunale PSC e degli indirizzi politici dell'Amministrazione Comunale sopra richiamati, l'Avviso pubblico definisce, sin dalla prima fase del procedimento, alcuni criteri di priorità, requisiti e limiti in base ai quali saranno valutate le manifestazioni di interesse avanzate dai privati e che dovranno essere recepite nell'atto di indirizzo;
- pertanto, già tramite l'Avviso Pubblico si è ritenuto opportuno fornire agli operatori indicazioni che, attraverso la esplicitazione di alcuni elementi emersi nell'ambito degli approfondimenti in corso (ai cui esiti finali contribuirà, in modo determinante, quanto esiterà dalle proposte che verranno formulate all'Amministrazione e dalla istruttoria che in relazione ad esse verrà condotta), consentano di orientare la predisposizione degli apporti partecipativi al percorso procedimentale volto alla attuazione delle previsioni urbanistiche tramite accordi operativi ovvero tramite la esecuzione di atti negoziali pregressi coerenti con quanto previsto dalla Legge Regionale n.24/2017 e con le linee di indirizzo assunte da questa Amministrazione;
- anche facendo riferimento ai contenuti della Relazione predisposta nel corso della ricognizione e ferme restando le valutazioni, gli approfondimenti, le comparazioni e le determinazioni che verranno attuate in sede di approvazione della delibera di indirizzo, si individuano i seguenti ambiti prioritari per la definizione degli Accordi Operativi:
  1. Le aree e gli ambiti del Piano Strutturale Comunale PSC ai quali l'Amministrazione intende riservare prioritaria attenzione nella verifica della possibilità di concludere Accordi Operativi, se ed in quanto pervengano Proposte Preliminari in conformità alle previsioni del presente Avviso Pubblico, sono graficamente individuati dalla Tavola in scala 1:10.000 che costituisce allegato all'Avviso Pubblico a costituirne parte integrante quale Allegato A.
  2. L'Allegato A evidenzia parametri di priorità e non ha valenza escludente. L'Amministrazione valuterà la totalità delle Proposte Preliminari presentate in conformità all'Avviso Pubblico, anche le Proposte Preliminari che abbiano ad oggetto aree o ambiti diversi rispetto a quelli individuati dall'Amministrazione nella redazione dell'Allegato A quali ambiti prioritari sulla base delle strategie, degli obiettivi e delle disposizioni delle norme del Piano Strutturale Comunale PSC e del Regolamento Urbanistico Edilizio RUE.
  3. Particolare attenzione nella individuazione delle azioni volte alla definizione degli Accordi operativi sarà riservata alle proposte Preliminari che facciano propri gli



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

obiettivi e le politiche per il miglioramento della qualità urbana del capoluogo e delle sue aree centrali, del Borgo di Salvaterra e dei Borghi di Sant'Antonio, Veggia, Villalunga, ponendo a base della valutazione di priorità la maggiore utilità pubblica che derivi dalle iniziative e il maggiore contributo che ciascuna iniziativa sia in grado di apportare alla strategia della riqualificazione urbana.

- 4.** L'Allegato A non riporta graficamente gli ambiti urbani di trasformazione di riserva previsti dal Piano Strutturale Comunale PSC (ambiti ATR disciplinati all'articolo 6.7 delle Norme di PSC) in quanto la disposizione vigente subordina la programmazione della loro attuazione, attraverso l'inserimento nel Piano Operativo Comunale POC, all'avvenuta sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche attuative di almeno il 50% degli ambiti urbani di riqualificazione R disciplinati dall'articolo 6.3 delle Norme del Piano Strutturale Comunale PSC e dal Titolo VI della Parte II del Regolamento Urbanistico Edilizio RUE (gli ambiti urbani di riqualificazione intensiva; gli ambiti storici da riqualificare; gli assi della riqualificazione diffusa, l'asse urbano della riqualificazione o boulevard). Il vigente strumento di pianificazione strategica assegna priorità d'attuazione agli interventi e alle trasformazioni che, attraverso la stipula delle convenzioni, rendono possibile la concreta realizzazione del processo di riqualificazione e rigenerazione urbana sottese dagli ambiti di intervento soprarichiamati.
- 5.** Nella istruttoria delle Proposte Preliminari ai fini della sottoposizione al Consiglio Comunale per le determinazioni di competenza sarà dato rilievo alle priorità evidenziate nell'Allegato A, così come ai seguenti elementi.
  - 5.1** Limiti di dimensionamento previsti per la quota di fabbisogno residenziale alla quale si intende dare attuazione attraverso Accordi Operativi, fissata in circa un terzo del dimensionamento residenziale del Piano Strutturale Comunale PSC (1.350 alloggi tenendo conto peraltro dell'offerta residua di alloggi del Piano Regolatore generale PRG previgente, quantificata nella relazione illustrativa del Piano Strutturale Comunale PSC in 654 alloggi; dell'offerta derivante dalle previsioni in itinere quantificata nella relazione illustrativa del Piano Strutturale Comunale PSC in 302 alloggi; nonché della necessità di assicurare una quota proporzionale di alloggi per il soddisfacimento dei fabbisogni di edilizia sociale, stimati complessivamente in 270 alloggi per i 15 anni di validità delle previsioni del Piano Strutturale Comunale PSC);
  - 5.2** La necessità di dare priorità all'attuazione degli ambiti storici da riqualificare e agli ambiti urbani di riqualificazione intensiva e, tra questi ultimi, a quelli che sottendono interventi di risanamento ambientale ed urbanistico, che propongono iniziative imprenditoriali sostenibili ambientalmente ed economicamente, che siano in grado di essere portati in attuazione nei termini perentori di legge, con impegno dei Proponenti a richiedere i relativi titoli abilitativi entro il 1° gennaio 2023.
  - 5.3** Il fatto che per gli ambiti ATR nonché per le aree per dotazioni territoriali previste dal Piano Regolatore Generale PRG previgente, non attuate e confermate dal Piano Strutturale Comunale PSC, oggetto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n.20/2000 smi ovvero di piani attuativi adottati ma non ancora convenzionati, siano rispettati i termini di stipula della convenzione e di efficacia definiti al comma 5 dell'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017.
  - 5.4** Per gli ambiti di riqualificazione intensiva Rn, per gli ambiti produttivi di riqualificazione P1 e per l'ambito produttivo di ampliamento di rilievo sovracomunale soggetto ad APEA (ambito PA.1 del Piano Strutturale Comunale



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

PSC vigente), oltre al rispetto delle norme del Piano Strutturale Comunale PSC e delle disposizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Reggio Emilia relative alle aree ecologicamente attrezzate, sarà valutata e tenuta in considerazione, con criterio di priorità, la disponibilità dei Proponenti a farsi carico della risoluzione, in accordo con l'amministrazione comunale e tramite la messa a disposizione di lotti edificabili, dei problemi di "atterraggio" dei crediti edilizi derivanti dalle delocalizzazioni dei volumi incongrui esistenti in territorio rurale e contraddistinti da specifica simbologia nelle tavole del Piano Strutturale Comunale PSC.

- nel corso del periodo di elaborazione e approvazione del Piano Urbanistico Generale PUG, oltre agli interventi che verranno individuati come rispondenti all'interesse pubblico sulla base delle proposte avanzate dai soggetti interessati e degli indirizzi che questo Consiglio Comunale impartirà mediante la delibera di cui al comma 2 dell'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017, verrà considerata l'adozione degli strumenti di cui all'articolo 4 comma 4 della Legge Regionale n.24/2017 che abbiano ad oggetto interventi di riuso e di rigenerazione urbana, come definiti dall'articolo 7 della Legge Regionale n.24/2017, nonché interventi che prefigurino insediamenti di natura produttiva, da considerare su proposte specifiche nell'ambito del quadro normativo ad essi dedicato;

#### **DATO ATTO** che:

- anche alla luce di quanto sopra evidenziato, dei criteri e delle priorità prefigurati, l'Amministrazione ha predisposto, al fine di consentire le opportune deliberazioni in merito all'avvio del procedimento di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017, *l'Avviso pubblico di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 Legge Regionale n.24/2017 "disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*, funzionale alla acquisizione di proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi;
- l'Avviso, in uno con gli elaborati ad esso relativi, è allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante e costitutiva ed è completo della totalità degli elementi previsti per la sua pubblicazione;
- la raccolta di manifestazioni di interesse, in relazione ad aree considerate della vigente pianificazione urbanistica, è volta ad acquisire proposte di intervento da parte dei proprietari, dei titolari di diritti reali, ovvero da operatori economici che abbiano stretto intese con i proprietari o con i titolari di diritti reali per la attuazione degli interventi sulle aree predette;

**RITENUTO** che sussistano i presupposti di conformità al dato normativo e di coerenza con gli obiettivi individuati per procedere alla approvazione dello schema di Avviso Pubblico per la *manifestazioni di interesse da parte dei cittadini, ai sensi dell'art.4 della medesima legge regionale n.24/2017, funzionale alla acquisizione di proposte circa le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale PSC da attuare attraverso Accordi Operativi (cui all'art.38 e art.4 comma 5 della legge regionale n.24/2017)*”;

#### **VISTO:**

- la Legge n.241/90 smi;
- il D.Lgs n.267/2000 smi;
- il DPR n.380/2001 smi;
- la LR n.20/2000 smi;



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

- la LR n.15/2013 smi;
- la LR n.24/2017;
- 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;

**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, il seguente parere espresso da:

-Responsabile del Settore "*Pianificazione Territoriale*", favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

**RITENUTA** la propria competenza ai sensi dell'art.42 del D.Lgs. n.267/2000 nel suo testo vigente;

## DELIBERA

1) di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e in riferimento alle disposizioni di cui all'art.4 della Legge Regionale n.24/2017:

- i criteri generali per la predisposizione e per la valutazione delle proposte preliminari (art.6 dello schema di **Avviso Pubblico - Allegato**)
- lo schema di "*Avviso Pubblico di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", funzionale alla acquisizione di proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi*" e i relativi allegati (**Allegato A, B1, B2 e C**), a costituire parte integrante della presente deliberazione;

2) di conferire mandato al Responsabile del 3° Settore "*Pianificazione Territoriale*" dar corso alla pubblicazione dell'Avviso pubblico e agli atti conseguenti;

3) 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.

-----  
Il presidente sottopone a votazione la proposta di deliberazione che viene approvata con il seguente esito:

Presenti: 17 – VOTANTI n. 11 Astenuti: 6 (i consiglieri Luppi, Manelli, Mattioli, Macchioni, Montelaghi e Stanzione)

Voti favorevoli: 11

Voti contrari: 0  
-----



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

---

Successivamente, considerata l'urgenza di concludere il procedimento di cui all'art.4 c.2-3 della Legge Regionale n.24/2017, il presidente sottopone a votazione l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000, con il seguente esito:

Presenti: 17 – VOTANTI n. 11 Astenuti: 6 (i consiglieri Luppi, Manelli, Mattioli, Macchioni, Montelaghi e Stanzione)

Voti favorevoli: 11

Voti contrari: 0



# 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 Presidente  
SILINGARDI GIANFRANCO

IL Segretario  
BININI EMILIO



# COMUNE DI CASALGRANDE

## PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Piazza Martiri della Libertà' n.1 Cap 42013

Cod. Fisc. e P. IVA n.:00284720356

Tel.:0522 998511 Fax.:0522 998566/841039

E -[mail: urp@comune.casalgrande.re.it](mailto:urp@comune.casalgrande.re.it) Sito internet: [www.comune.casalgrande.re.it](http://www.comune.casalgrande.re.it)

### AVVISO PUBBLICO

**di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", funzionale alla acquisizione di proposte circa le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale PSC da attuare attraverso accordi operativi.**

#### IL SINDACO

#### Richiamata:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n.58 e 59 del 28/11/2016 con la quale è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). A riguardo, 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 Regolamento Urbanistico Edilizio RUE. A decorre dalla predetta data gli strumenti urbanistici comunali sono divenuti vigenti a norma di legge;
- la Legge Regionale n.24 del 21/12/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", entrata in vigore dal 1/01/2018;

**Richiamato** il comma 1 dell'art.3 della Legge Regionale n.24/2017 il quale stabilisce:

*" I Comuni, per assicurare la celere e uniforme applicazione su tutto il territorio delle disposizioni stabilite dalla presente legge, avviano il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro il termine perentorio di tre anni dalla data della sua entrata in vigore e lo concludono nei due anni successivi, con le modalità previste dal presente articolo".*



**Richiamate** le disposizioni di cui all'art.4 e art.38 della Legge Regionale n.24/2017;

## **RENDE NOTO**

che, in attuazione del disposto normativo e nel perseguimento degli obiettivi di cui alla parte dispositiva del presente Avviso Pubblico, **entro il termine di giorni 90 (novanta) decorrente dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio on-line del portale istituzionale del Comune di Casalgrande e dunque entro il termine delle ore 12.00 del 28 settembre 2018.**

Chiunque sia nel possesso dei requisiti di cui infra e sia portatore di interesse in tal senso avrà facoltà di presentare al Comune di Casalgrande (RE), nel rispetto delle forme e delle modalità indicate dal presente Avviso Pubblico, una proposta, vincolante per il Proponente, volta alla attivazione del procedimento per la definizione dei contenuti e la successiva stipula di un Accordo Operativo, ai sensi dell'articolo 38 della legge regionale 21 dicembre 2017 n.24, funzionale a dare immediata attuazione a previsioni contenute nel vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Casalgrande, come integrata dalla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), e ciò sulla base del seguente disciplinare:

### **Articolo 1 – Presupposti normativi. Periodo transitorio.**

- 1.1** In data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la legge regionale 21 dicembre 2017 n.24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" (nel seguito anche "*Legge*"). La Legge ha abrogato esplicitamente, sostituendola, la previgente disciplina urbanistica regionale (legge regionale del 24 marzo 2000 n.20) e la disciplina in materia di riqualificazione urbana (legge regionale del 3 luglio 1998 n.20).
- 1.2** La Legge introduce novità rilevanti in merito a principi, regole e strumenti per la pianificazione urbanistica. Il principale obiettivo riguarda la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana delle città in nome della rigenerazione urbana e della riqualificazione degli edifici, associate all'adeguamento sismico degli immobili, al sostegno alle imprese (anche attraverso la semplificazione delle procedure, in caso di investimenti tesi alla crescita e allo sviluppo), alla tutela del territorio agricolo. Scopo primario è quello di anticipare l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero fissato per il 2050 dal settimo Programma di azione ambientale dell'Unione Europea,

prevedendo, a tal fine, che il nuovo consumo di suolo debba essere contenuto entro il 3% del territorio urbanizzato, secondo la definizione di questo dettata dalla Legge.

- 1.3** Nel perseguimento di questi obiettivi, la Legge ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio, determinando un nuovo apparato di strumenti di pianificazione regionale, provinciale e comunale, ognuno con obiettivi diversificati. A livello comunale è individuato nel Piano Urbanistico Generale (PUG) lo strumento di governo delle trasformazioni urbane e territoriali, con contenuti sia strategici sia strutturali. Il PUG è lo strumento di pianificazione (articolo 31 della legge regionale n.24/2017) riferito a tutto il territorio comunale orientato prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni. Oggetto principale del PUG è la disciplina del sistema insediativo esistente ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato, così come definito all'articolo 32 della Legge. Una delle principali innovazioni della nuova legge regionale riguarda proprio il regime differenziato degli interventi di riuso e di rigenerazione, che agiscono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, rispetto alle nuove urbanizzazioni, regime declinato (sezione I del Capo II della Legge), tra il resto, attraverso: benefici derivanti da incentivi urbanistici; semplificazioni procedurali; differenti quote di standard; deroghe ai limiti fissati dal decreto ministeriale n.1444/1968. Un ruolo centrale è attribuito alla qualità progettuale e alla fattibilità degli interventi, da valutare attraverso gli Accordi Operativi (articolo 38 della Legge).
- 1.4** La Legge prevede l'obbligo per i Comuni di avviare il processo di adeguamento della propria pianificazione urbanistica entro 3 anni (ossia entro il 01 gennaio 2021) e di completarlo entro i successivi 2 anni, pervenendo quindi, entro il termine massimo del 1 gennaio 2023, alla compiuta sostituzione degli attuali strumenti urbanistici, approvati ai sensi della disciplina previgente, con il nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale), secondo le modalità definite dall'articolo 3 della Legge.
- 1.5** Nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il PUG, oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione una parte della pianificazione vigente, la legge, all'articolo 4, consente ai Comuni di individuare una parte delle previsioni del piano vigente (il PSC, come integrato dalla disciplina del RUE, per il Comune di

Casalgrande) da attuare con percorsi procedurali più celeri, ovvero attraverso la stipula di accordi operativi ai sensi dell'articolo 38 della Legge, indicando i criteri di priorità, i requisiti e i limiti con cui saranno valutate le proposte e verificata la loro rispondenza all'interesse pubblico.

- 1.6 Per assicurare l'imparzialità e la trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo il comma 3 dell'articolo 4 della Legge prescrive ai Comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un Avviso Pubblico per acquisire dai privati che siano interessati proposte di attivazione del percorso procedimentale funzionale alla definizione dei contenuti di accordi operativi;
- 1.7 Il Comune di Casalgrande, con deliberazione della Giunta Comunale n.80 in data 7/06/2018 e successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, ha approvato lo schema per la predisposizione del presente Avviso Pubblico, così intendendo cogliere l'opportunità offerta dalla Legge, avviando l'iter procedimentale propedeutico alla definizione, da parte del Consiglio Comunale, dell'Atto di indirizzo di cui ai comma 2 e 3 dell'articolo 4 della Legge.

## **Articolo 2 – Obiettivi. Procedimento.**

- 2.1 Mediante l'Avviso Pubblico il Comune di Casalgrande intende promuovere la presentazione di proposte (nel seguito "*Proposte Preliminari*") inerenti le previsioni del vigente PSC che i soggetti privati proponenti (nel seguito "*Proponenti*") intendano attuare attraverso gli Accordi Operativi di cui all'articolo 38 della Legge.
- 2.2 Le Proposte Preliminari, mentre sono vincolanti per i Proponenti in ordine alla volontà di attivare il percorso procedimentale funzionale alla definizione degli Accordi Operativi, costituiscono per il Comune apporti partecipativi al procedimento per la definizione della Delibera di Indirizzo per l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, procedimento nell'ambito del quale resta fermo l'esercizio delle prerogative proprie della discrezionalità pubblica nella individuazione, tra le scelte di pianificazione per le quali è prospettata l'attuazione, degli interventi da considerarsi strategici o comunque di prioritario pubblico interesse.

- 2.3** Ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della legge, il Comune nel definire i contenuti della Delibera di Indirizzo terrà conto degli apporti partecipativi di cui al precedente comma 2.2 oltre che:
- 2.3.1** degli accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n.20/2000 smi, fermo restando che una compiuta ricognizione in ordine allo stato di attuazione degli accordi o comunque degli atti convenzionali in essere verrà svolta in sede di predisposizione del PUG;
  - 2.3.2** delle previsioni del PSC confermativo di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente;
  - 2.3.3** di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato.
- 2.4** Le Proposte Preliminari presentate entro il termine fissato dal presente Avviso Pubblico verranno istruite in sede tecnica e sottoposte al Consiglio Comunale accompagnate da una Relazione che ne illustrerà i contenuti, ponendoli in connessione con l'analisi degli ulteriori elementi di cui al precedente comma 2.2, rilevanti ai fini della deliberazione. Il Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n.24, assumerà la propria determinazione tramite l'approvazione della Delibera di Indirizzo entro il termine, non perentorio, di novanta giorni decorrente dalla scadenza del termine per la presentazione delle Proposte Preliminari. La Delibera di Indirizzo stabilirà, ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della legge regionale 21 dicembre 2017 n.24 e 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 Preliminari avanzate dai soggetti interessati.
- 2.5** Sulla base dei criteri e delle indicazioni contenuti nella Delibera di Indirizzo, il Comune attiverà i percorsi procedurali funzionali alla definizione e alla stipula degli Accordi Operativi, acquisendo, ad integrazione e ulteriore definizione delle Proposte Preliminari, le Proposte di cui all'articolo 38 comma 3 della Legge e avviando la negoziazione di cui al comma 7 del medesimo articolo 38 della Legge. Resta inteso che il presente Avviso Pubblico non costituisce offerta al pubblico e non impegna in alcun modo il Comune di Casalgrande ad assumere, nella programmazione degli interventi da attuarsi, le Proposte Preliminari che verranno presentate. La conduzione del

procedimento nell'ambito del quale si inserisce il presente Avviso Pubblico è rimessa alla discrezionalità della Amministrazione Comunale, nei limiti definiti dalla legge, Amministrazione che predisporrà la Delibera di Indirizzo sulla base di proprie autonome valutazioni, senza che i Proponenti possano vantare diritti o aspettative di sorta in ordine al recepimento delle rispettive Proposte Preliminari.

**2.6** Gli obiettivi individuati dal PSC per la redazione dello strumento di programmazione quinquennale e di pianificazione (il Piano Operativo Comunale POC ex artt.30-34 della legge regionale n.20/2000 smi, non approvato dal Comune e oggi superato dall'entrata in vigore della legge regionale n.24/2017) mantengono valore quali elementi orientativi per la considerazione e la valutazione delle Proposte Preliminari, subordinatamente alla loro riconsiderazione alla luce degli obiettivi e delle strategie urbanistiche definiti dalla legge regionale n.24/2017. Li si evidenzia di seguito, quale elemento da considerare nella predisposizione delle Proposte Preliminari, così come nella determinazione sottoposta al Consiglio Comunale.

**2.6.1** Promuovere la riqualificazione dei tessuti edilizi di scarsa qualità funzionale e delle aree che sono interessate da processi di dismissione tramite la trasformazione o la evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. La riqualificazione dovrà garantire un miglioramento della qualità urbana nel suo complesso, a partire da un adeguato mix funzionale tra residenza e servizi.

**2.6.2** Promuovere la sostenibilità sociale, agendo attraverso azioni di sostegno al bene casa (Social Housing), per rispondere alle nuove e diversificate domande abitative sociali, nonché attraverso il potenziamento e la qualificazione della città pubblica.

**2.6.3** Limitare il consumo di suolo, favorendo politiche di densificazione, da attuarsi elevando la qualità dello spazio urbano e il livello di sostenibilità e di efficienza energetica degli edifici.

**2.6.4** Qualificare il sistema dei servizi e della città pubblica attraverso azioni di miglioramento della qualità formale, dell'immagine, dell'arredo e della fruibilità degli spazi pubblici in coerenza con le politiche per la moderazione del traffico e l'incentivazione della mobilità dolce.

**2.6.5** Consentire e favorire i processi di ristrutturazione e riconversione del sistema delle attività produttive, processi che rappresentano

presupposto necessario per il permanere di condizioni di competitività e dell'essenziale apporto che, in termini di valore aggiunto e occupazione, l'attività manifatturiera rappresenta per il benessere locale.

- 2.6.6** Mettere in campo una nuova politica industriale che esplori le possibilità insediative che si sono aperte nel corpo delle aree produttive esistenti per indirizzare verso di esse una azione integrata, mirata a riqualificare nella qualità e nelle prestazioni ambientali ma anche nella immagine urbana e nella costruzione di un paesaggio urbano riconoscibile per i suoi aspetti di qualità architettonica e funzionale.
- 2.6.7** Favorire le politiche di reindustrializzazione del distretto ceramico abbandonando la logica che sottendeva il previgente Piano Regolatore Generale (PRG) del 1999 orientato alla sistematica delocalizzazione dai luoghi dell'insediamento industriale originario collocati lungo l'asse pedemontano verso nuove aree di urbanizzazione nella pianura agricola, confermando invece la destinazione produttiva di importanti comparti di trasformazione (emblematica quella delle ex ceramiche Omega) puntando a realizzare una maggiore qualità e sostenibilità ambientale della città dell'industria laddove essa si trova.
- 2.6.8** Assicurare, attraverso la riorganizzazione e il potenziamento della rete di vendita, una migliore attrattività, una più continua animazione ed un più alto livello qualitativo della scena urbana, tenendo conto del fatto che: il settore commerciale registrava a Casalgrande, alla data di formazione del PSC, un deficit di presenza nel territorio comunale, specie per quanto attiene le strutture di medie e medio/grandi dimensioni; il Comune contestualmente al PSC si è dotato di strategie e indirizzi per la riqualificazione delle aree commerciali esistenti previste nel Piano di Valorizzazione Commerciale (PVC) che ha preso in considerazione e messo in campo politiche di riqualificazione, valorizzazione e animazione commerciale. Le politiche di settore del commercio rappresentano per il PSC un tassello importante del progetto di riqualificazione e valorizzazione urbana investendo in primo luogo le aree centrali del capoluogo che trovano negli esiti del concorso neo urbano il loro più importante riferimento.

- 2.6.9** Dare attuazione alle politiche infrastrutturali delineate nel disegno di riassetto del PSC vigente, tenendo conto delle relazioni con i territori contermini e delle politiche dei piani territoriali provinciali e nel rispetto del vigente Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU), ponendo particolare attenzione al tema della mobilità sostenibile; in tale prospettiva si colloca la riprogettazione del tracciato storico della ex Statale 467 come nuovo boulevard urbano a servizio delle relazioni di prossimità che si realizzano nello scambio interno ai tessuti urbani e che possono avere continuità evidenti di ruolo e di morfologia anche nello sviluppo della antica infrastruttura nei territori dei comuni di Scandiano e Reggio Emilia ad ovest e di Sassuolo ad est. Nel territorio comunale il Boulevard dovrà innanzitutto essere attrezzato nella sezione e nella configurazione della propria piattaforma per ospitare le componenti deboli della mobilità, quelle pedonali e ciclabili in condizioni di sicurezza e di confort.
- 2.6.10** Completare e potenziare la rete della mobilità dolce favorendo l'intermodalità ferro – gomma – bicicletta, anche nella prospettiva del potenziamento della linea ferroviaria Reggio Emilia/Sassuolo sollecitata dal vigente Piano Territoriale e di Coordinamento Provinciale di Reggio Emilia (PTCP) come linea forza della riorganizzazione insediativa della Provincia.
- 2.6.11** Il contrasto ai processi di saldatura della urbanizzazione lungo l'asse pedemontano, la tutela dell'ambiente collinare e dell'ambito fluviale del Secchia, il potenziamento della rete ecologica e la messa in atto di politiche di tutela dei beni culturali rappresentano distinti obiettivi di PSC che dovranno essere trasferiti agli accordi operativi previsti dall'articolo 4 della legge regionale n.24/2017 per l'attuazione di una parte delle previsioni di PSC.
- 2.7** La Delibera di Indirizzo del Consiglio Comunale di cui al punto 1.7 non prenderà in considerazione interventi aventi ad oggetto la realizzazione di opere pubbliche a cura del Comune di Casalgrande e con oneri a suo carico, né prenderà in considerazione vincoli preordinati all'esproprio, opere pubbliche delle quali sia già programmata la realizzazione, reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio prossimi alla decadenza.

### **Articolo 3 – Requisiti per la presentazione delle Proposte Preliminari.**

- 3.1** Sono ammessi a presentare Proposte Preliminari ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della Legge nonché ai sensi del presente Avviso Pubblico:
- 3.1.1** i proprietari degli immobili e i titolari dei diritti reali di superficie o di usufrutto insistenti sugli immobili medesimi;
  - 3.1.2** eventuali operatori economici, in rappresentanza dei proprietari o dei titolari di diritti reali di cui al precedente capoverso 3.1.1, interessati all'attuazione dagli ambiti.
- 3.2** Il Proponente può rappresentare la proprietà o il titolare di diritto reale di tutta o di parte dell'area interessata dalla Proposta Preliminare. In ogni caso gli elaborati a corredo della Proposta Preliminare dovranno evidenziare graficamente le diverse aree interessate, con indicazione esplicita delle porzioni relative a proprietà estranee alla proposta d'intervento, dimostrando altresì la fattibilità anche pro quota delle opere che costituiscono le invarianti strutturali e strategiche stabilite dal vigente PSC per l'ambito complessivo, ferma la funzionalità delle stesse.
- 3.3** Le Proposte Preliminari possono essere presentate da persone fisiche o da persone giuridiche, sia pubbliche che private, singolarmente o riunite in raggruppamento temporaneo (anche costituendo) fra di loro. Gli operatori associati, riuniti o raggruppati, devono indicare la denominazione e le qualifiche di ciascun componente nonché recare l'individuazione del mandatario che assumerà la qualità di capogruppo e intratterrà i rapporti con l'Amministrazione anche a nome dei mandanti.

### **Articolo 4 – Modalità di presentazione delle Proposte Preliminari.**

- 4.1** Le Proposte Preliminari, unitamente alla documentazione indicata nel successivo articolo 5, dovranno pervenire, pena la non valutazione delle medesime, entro il termine perentorio di 90 giorni naturali e consecutivi decorrente dalla data di pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio on-line del portale istituzionale del Comune di Casalgrande e, dunque, entro le ore 12.00 del giorno 28 settembre 2018.
- 4.2** La documentazione richiesta dovrà essere: (i) inviata al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [casalgrande@cert.provincia.re.it](mailto:casalgrande@cert.provincia.re.it); (ii) redatta prioritariamente in formato digitale (.PDF/A); (iii) firmata digitalmente da tutti i soggetti facenti parte del Proponente, ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 smi.



- 4.3** È ammesso, soltanto in caso di persone fisiche non svolgenti attività imprenditoriale, l'invio della documentazione su supporto cartaceo, documentazione che dovrà pervenire al Protocollo Generale del Comune di Casalgrande entro il termine finale di cui al precedente comma 4.1.
- 4.4** Tutte le Proposte Preliminari dovranno contenere nell'oggetto la dicitura "*Comune di Casalgrande - Proposta Preliminare ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017 – Ufficio Tecnico 3° Settore Pianificazione Territoriale*" e la relativa documentazione di cui al punto 5).

## **Articolo 5 – Documentazione richiesta: domanda di partecipazione ed elaborati tecnici.**

**5.1** Ai fini della loro valutazione e selezione, tutte le Proposte Preliminari dovranno contenere la seguente documentazione generale (**BUSTA A e B**), necessaria e obbligatoria (pena improcedibilità), che identifica i Proponenti e il titolo che legittima la presentazione ai sensi del precedente articolo 3:

### **BUSTA (A):**

- 5.1.1** domanda di partecipazione elaborata come da modello costituente **Allegato B** al presente Avviso Pubblico;
- 5.1.2** nel caso di Proposta Preliminare formulata da più Proponenti, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati e dovrà indicare il nominativo del mandatario con rappresentanza incaricato di intrattenere i rapporti con l'Amministrazione;
- 5.1.3** copia del documento di identità del/i soggetto/i Proponente/i;
- 5.1.4** documentazione a supporto dell'acquisizione da parte del Comune dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del D.Lgs. n.159/2011 smi;
- 5.1.5** stralcio di planimetria catastale dell'area oggetto della Proposta Preliminare e visure catastali aggiornate;
- 5.1.6** documentazione attestante la titolarità dei requisiti di cui al comma 3.1 dell'articolo 3.
- 5.2** Nel caso di Proposte Preliminari presentate da operatori economici in rappresentanza dei proprietari o comunque dei titolari di diritti reali dovranno essere presentati oltre a quanto indicato al comma 5.1:

### **BUSTA (A):**

- 5.2.1** mandato in favore dell'operatore economico a rappresentare i

proprietari o i titolari di diritti reali, rilasciato in forma scritta e debitamente sottoscritto dai medesimi proprietari o titolari di diritti reali;

**5.2.2** dichiarazione sostitutiva di atto notorio con riferimento ai requisiti oggettivi e soggettivi del proprietario o del titolare di diritto reale.

**5.3** Dovrà altresì essere inviata la seguente “documentazione tecnica” indispensabile e obbligatoria (pena improcedibilità), redatta e firmata digitalmente da tecnico professionista abilitato, ai fini della valutazione delle Proposte Preliminari, articolata in modo congruo rispetto alla complessità dell'intervento.

**BUSTA (B):**

**5.3.1 Relazione tecnica descrittiva** contenente, in massimo 10 (dieci) cartelle in A4, la descrizione dell'intervento, esplicitando in particolare, anche se non in via esclusiva, l'inquadramento urbanistico, gli aspetti di interesse pubblico della proposta presentata, quali ad esempio, l'incremento di dotazioni territoriali, il miglioramento delle infrastrutture, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, così come gli aspetti relativi alla valorizzazione di risorse storico-culturali e ambientali presenti nell'area di intervento o nell'immediato intorno. La relazione dovrà, inoltre, esplicitare in che termini la proposta presentata risponda all'esigenza di contenimento del consumo di suolo, recuperando e/o conservando quanto più possibile suolo permeabile e, nel caso di insediamenti complessi, riferendosi a modelli insediativi eco-sostenibili. La relazione dovrà contenere anche una tabella nella quale vengano riportati i parametri urbanistici ed edilizi dell'area di intervento proposta (superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie utile per ogni destinazione proposta), la quantificazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e delle opere aggiuntive che si intendono realizzare o cedere.

**5.3.2 Schema di assetto urbano (dell'area o ambito significativo)**, elaborato in una sola tavola, nella quale vengano rappresentati in diverse scale sia la proposta di modifica dell'assetto esistente (preferibilmente in scala 1:500), sia il suo inserimento nel tessuto urbano attraverso l'utilizzo di planimetrie (preferibilmente in scala 1:2.000) e di simulazioni volumetriche (ad es.: assonometrie, ecc.) e/o rendering che possano rappresentare la modificazione dei luoghi, in

particolare quando si tratta di spazi pubblici.

- 5.3.3 Relazione ambientale**, di massimo 10 (dieci) cartelle in A4, con la quale si dimostra la verifica della sostenibilità ambientale della proposta presentata, indicando non soltanto il rispetto delle condizioni poste dai vincoli e dalle tutele sovraordinate, segnalate nella Ricognizione allegata al presente avviso, ma anche esplicitando le modalità con le quali si intendono superare le criticità riscontrate, con l'impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione agli elementi ambientali interessati e al loro valore.
- 5.3.4 Cronoprogramma** per l'attuazione degli interventi proposti, pubblici e privati, nel rispetto dei termini fissati dall'articolo 4 della legge regionale n.24/2017.
- 5.3.5 Piano economico-finanziario**, che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti funzionale ad attestarne la fattibilità e la sostenibilità.
- 5.3.6 Relazione di standing economico finanziario degli operatori proponenti**, volta ad evidenziare, tramite elementi oggettivi e direttamente riscontrabili (a titolo esemplificativo: dichiarazioni bancarie riferite all'intervento specifico; bilanci degli ultimi esercizi; valutazioni di rating finanziario espresse da uno o più soggetti terzi), la capacità del Proponente di sostenere finanziariamente e imprenditorialmente l'intervento proposto.
- 5.3.7** A conferma della serietà degli intenti sottesi alla Proposta Preliminare e della vincolatività dell'impegno assunto con essa dal Proponente alla partecipazione, ove la Proposta Preliminare sia selezionata, al procedimento di cui al comma 2.2 del precedente articolo 2, il Proponente costituirà deposito cauzionale in favore del Comune, a mezzo di fidejussione a prima richiesta o di assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Casalgrande, per l'importo di €uro 5.000,00 (eurocinquemila,00). Nel caso in cui il Proponente, se ed in quanto la Proposta Preliminare sia stata selezionata, interrompa unilateralmente il percorso procedimentale volto alla definizione dell'Accordo Operativo, il Comune avrà titolo per incamerare la cauzione. La cauzione verrà liberata dal Comune entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla data di non accoglimento della

Proposta Preliminare ovvero dalla data di stipula dell'Accordo Operativo.

## **Articolo 6 – Criteri generali per la predisposizione e per la valutazione delle Proposte Preliminari.**

- 6.1** Le Proposte Preliminari dovranno essere conformi alle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale PSC e complete della documentazione richiesta nel precedente articolo 5. Dovranno, inoltre, rispettare le condizioni e i limiti imposti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata.
- 6.2** La selezione delle Proposte Preliminari avverrà sulla base di una valutazione intersettoriale nell'ambito della quale verrà riservata particolare attenzione ad alcuni aspetti di seguito indicati in termini generali.
- 6.2.1** Coerenza delle proposte con le invarianti strutturali e gli obiettivi strategici del vigente Piano Strutturale Comunale PSC.
- 6.2.2** Proposte che non accrescano la dispersione insediativa, ma incentivino il processo di riqualificazione, rigenerazione e recupero urbano dei tessuti degradati, dismessi o in via di dismissione con soluzioni localizzative interne al territorio urbanizzato ovvero contigue a insediamenti esistenti o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente.
- 6.2.3** Previsione delle dotazioni territoriali richieste e relativi livelli di coerenza, per ogni ambito interessato.
- 6.2.4** Rispetto dei parametri di dimensionamento, delle funzioni insediabili e dei principi progettuali dell'ambito, così come stabiliti nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale del vigente Piano Strutturale Comunale PSC.
- 6.2.5** Proposte coerenti con le indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia, stabilite per ogni Ambito di vigente Piano Strutturale Comunale PSC.
- 6.2.6** Realizzazione di interventi di "social housing" in conformità alle norme di vigente Piano Strutturale Comunale PSC.
- 6.2.7** Disponibilità a farsi carico delle previsioni di atterraggio di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal vigente Piano Strutturale Comunale PSC

e dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE per delocalizzazioni e perequazione urbanistica.

- 6.2.8** Disponibilità a contribuire, anche con opere fuori comparto, al miglioramento della qualità urbana e alla implementazione della città pubblica nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e procedurali.
- 6.2.9** Conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti e il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, attraverso il potenziamento delle dotazioni e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione.
- 6.2.10** Grado di fattibilità delle proposte sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare anche se non esclusivo riferimento alle dotazioni pubbliche.
- 6.2.11** Valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nel o relazionate all'ambito oggetto della Proposta preliminare.
- 6.2.12** Livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischi.
- 6.2.13** Livelli di qualità edilizia degli immobili, prestazioni energetiche, livelli di sicurezza garantiti
- 6.2.14** Attenzione alla permeabilità dei suoli. Per favorire la permeabilità dei suoli l'Amministrazione comunale intende privilegiare le proposte che garantiscano un adeguato indice di permeabilità in relazione alla superficie territoriale oggetto di intervento. L'indice dovrà essere almeno pari al 30% ovvero almeno pari al minimo richiesto per i diversi ambiti dalle norme del vigente PSC e del vigente RUE, ove detto minimo sia superiore al 30%.
- 6.2.15** Attenzione a livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti. La qualità è anche frutto dei livelli di prestazione ecologico-ambientali raggiunti dagli insediamenti, siano essi residenziali o produttivi. Saranno da privilegiare perciò quegli interventi che ottimizzano le proprie prestazioni attraverso la combinazione di un

mix di soluzioni quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di edifici efficienti dal punto di vista energetico, che producano tutta o parte del fabbisogno di energia da fonti rinnovabili o assimilate e che compensino la restante quota di CO<sub>2</sub> emessa attraverso meccanismi compensativi quali la piantumazione di biomassa arborea (meccanismo compensativo che contribuisce altresì al miglioramento del microclima e del comfort dei luoghi).

- 6.2.16** Attenzione all' efficienza energetica e al contenimento dell'emissione di gas-serra. Sarà data preferenza a interventi progettati per recuperare il più possibile, in forma "passiva", l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente sia il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro sia scelte di carattere tecnologico-impiantistico per la massimizzazione dell'efficienza energetica. Una valutazione positiva sarà data alle proposte che perseguono l'utilizzo di materiali da costruzione con alti requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità nel rispetto del riutilizzo e riciclaggio dei manufatti e materiali edili e con attenzione all'intero ciclo di vita dell'edificio, degli impianti e dei suoi componenti.
- 6.2.17** Perseguimento di livelli minimi di inquinamento acustico. Saranno valorizzati gli interventi che, oltre a garantire il rispetto dei limiti stabiliti dalla vigente Classificazione Acustica del territorio comunale e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, propongano misure atte a migliorare il clima acustico del contesto e a risanare-contenere situazioni critiche con idonee misure di mitigazione.
- 6.2.18** Predisposizione di idonee misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche. Saranno valutate positivamente proposte che prospettino la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica. In particolar modo, nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell'invarianza idraulica, assumeranno una priorità le proposte che perseguono il principio di

attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. Altrettanto positivamente sarà valutata una progettazione attenta al tema delle acque di prima pioggia.

## **Articolo 7 – Indicazioni in ordine agli ambiti prioritari per la definizione degli Accordi Operativi.**

- 7.1** Le aree e gli ambiti del vigente Piano Strutturale Comunale PSC ai quali l'Amministrazione intende riservare prioritaria attenzione nella verifica della possibilità di concludere Accordi Operativi, se ed in quanto pervengano Proposte Preliminari in conformità alle previsioni del presente Avviso Pubblico, sono graficamente individuati dalla Tavola in scala 1:10.000 che si allega all'Avviso Pubblico a costituirne parte integrante quale **Allegato A**.
- 7.2** L'Allegato A evidenzia parametri di priorità e non ha valenza escludente. L'Amministrazione valuterà la totalità delle Proposte Preliminari presentate in conformità all'Avviso Pubblico, anche le Proposte Preliminari che abbiano ad oggetto aree o ambiti diversi rispetto a quelli individuati dall'Amministrazione nella redazione dell'Allegato A quali ambiti prioritari sulla base delle strategie, degli obiettivi e delle disposizioni delle norme del vigente Piano Strutturale Comunale PSC e del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE.
- 7.3** Particolare attenzione nella individuazione delle azioni volte alla definizione degli Accordi operativi sarà riservata alle proposte Preliminari che facciano propri gli obiettivi e le politiche per il miglioramento della qualità urbana del capoluogo e delle sue aree centrali, del Borgo di Salvaterra e dei Borghi di Sant'Antonio, Veggia, Villalunga, ponendo a base della valutazione di priorità la maggiore utilità pubblica che derivi dalle iniziative e il maggiore contributo che ciascuna iniziativa sia in grado di apportare alla strategia della riqualificazione urbana.
- 7.4** L'Allegato A non riporta graficamente gli ambiti urbani di trasformazione di riserva previsti dal vigente Piano Strutturale Comunale PSC (ambiti ATR disciplinati all'articolo 6.7 delle Norme di PSC) in quanto la disposizione vigente subordina la programmazione della loro attuazione, attraverso l'inserimento nel Piano Operativo Comunale POC, all'avvenuta sottoscrizione

delle convenzioni urbanistiche attuative di almeno il 50% degli ambiti urbani di riqualificazione R disciplinati dall'articolo 6.3 delle Norme del PSC e dal Titolo VI della Parte II del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE (gli ambiti urbani di riqualificazione intensiva; gli ambiti storici da riqualificare; gli assi della riqualificazione diffusa, l'asse urbano della riqualificazione o boulevard). Il vigente strumento di pianificazione strategica assegna priorità d'attuazione agli interventi e alle trasformazioni che, attraverso la stipula delle convenzioni, rendono possibile la concreta realizzazione del processo di riqualificazione e rigenerazione urbana sottese dagli ambiti di intervento soprarichiamati.

**7.5** Nella istruttoria delle Proposte Preliminari ai fini della sottoposizione al Consiglio Comunale per le determinazioni di competenza sarà dato rilievo alle priorità evidenziate dall'Allegato A, così come ai seguenti elementi.

**7.5.1** Limiti di dimensionamento previsti per la quota di fabbisogno residenziale alla quale si intende dare attuazione attraverso Accordi Operativi, fissata in circa un terzo del dimensionamento residenziale del vigente PSC (n.1.350 alloggi tenendo conto peraltro dell'offerta residua di alloggi del PRG previgente, quantificata nella relazione illustrativa del PSC in n.654 alloggi; dell'offerta derivante dalle previsioni in itinere quantificata nella relazione illustrativa del vigente PSC in n.302 alloggi; nonché della necessità di assicurare una quota proporzionale di alloggi per il soddisfacimento dei fabbisogni di edilizia sociale, stimati complessivamente in n.270 alloggi per i 15 anni di validità delle previsioni del vigente PSC).

**7.5.2** La necessità di dare priorità all'attuazione degli ambiti storici da riqualificare e agli ambiti urbani di riqualificazione intensiva e, tra questi ultimi, a quelli che sottendono interventi di risanamento ambientale ed urbanistico, che propongono iniziative imprenditoriali sostenibili ambientalmente ed economicamente, che siano in grado di essere portati in attuazione nei termini perentori di legge, con impegno dei Proponenti a richiedere i relativi titoli abilitativi entro il 1 gennaio 2023.

**7.5.3** Il fatto che per gli ambiti ATR nonché per le aree per dotazioni territoriali previste dal PRG previgente, non attuate e confermate dal vigente PSC, oggetto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n.20/2000 smi ovvero di piani attuativi adottati ma non ancora convenzionati, siano rispettati i termini di stipula della



convenzione e di efficacia definiti al comma 5 dell'articolo 4 della legge regionale n.24/2017.

**7.5.4** Per gli ambiti di riqualificazione intensiva Rn, per gli ambiti produttivi di riqualificazione P1 e per l'ambito produttivo di ampliamento di rilievo sovracomunale soggetto ad APEA (ambito PA.1 del PSC vigente), oltre al rispetto delle norme del vigente PSC e delle disposizioni del vigente PTCP relative alle aree ecologicamente attrezzate, sarà valutata e tenuta in considerazione, con criterio di priorità, la disponibilità dei Proponenti a farsi carico della risoluzione, in accordo con l'amministrazione comunale e tramite la messa a disposizione di lotti edificabili, dei problemi di "atterraggio" dei crediti edilizi derivanti dalle delocalizzazioni dei volumi incongrui esistenti in territorio rurale e contraddistinti da specifica simbologia nelle tavole del vigente PSC.

**7.6** L'articolo 4 comma 4 della legge regionale 21 dicembre 2017 n.24, entro il termine previsto per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, consente di adottare varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente. Il Comune, con particolare anche se non esclusivo riguardo all'ambito PA.1, si riserva la possibilità di avvalersi di detta facoltà anche nell'ambito della definizione degli Accordi Operativi di cui all'articolo 38 della medesima legge regionale, laddove si valuti il percorso di variante come funzionale al miglior perseguimento dell'interesse pubblico, così come, ai medesimi fini, il Comune riserva la possibilità di attivare il percorso procedimentale volto alla stipula degli Accordi per l'insediamento e lo sviluppo, disciplinati dalla legge regionale 18 luglio 2014 n.14.

## **Articolo 8 – Responsabile del procedimento e contatti.**

**8.1** Ai sensi della Legge n.241/1990 smi si comunica che il responsabile del procedimento è il arch. Giuliano Barbieri, dirigente del Settore "Pianificazione Territoriale" del Comune di Casalgrande (RE).

**8.2** L'Amministrazione competente è il Comune di Casalgrande (RE).

**8.3** La procedura istruttoria si concluderà entro 90 (novanta) giorni dal termine prevista per la presentazione delle Proposte Preliminari e le informazioni in merito al presente Avviso Pubblico e sullo stato di avanzamento della procedura potranno essere richieste al Settore "Pianificazione Territoriale" del

Comune di Casalgrande, all'indirizzo mail:  
[g.barbieri@comune.casalgrande.re.it](mailto:g.barbieri@comune.casalgrande.re.it).

### **Articolo 9 – Disposizioni finali.**

**9.1** Le dichiarazioni mendaci rese ai sensi del D.P.R n.445/2000 smi, la falsità negli atti, l'uso di atti falsi saranno perseguiti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia. Determineranno altresì la pronuncia di decadenza da qualsiasi beneficio eventualmente conseguente il provvedimento emanato su tali basi.

**9.2** Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Avviso Pubblico si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.

### **Art. 10 – Allegati.**

Al presente Avviso Pubblico sono allegati:

**10.1.1 Allegato A:** Tavola in scala 1:10.000 contenente l'indicazione delle aree e degli ambiti ai quali viene attribuita priorità;

**10.1.2 Allegato B1-B2:** Modulo da compilare per presentare la propria manifestazione di interesse;

**10.1.3 Allegato C:** Relazione illustrativa avente ad oggetto "*legge regionale 21/12/2017 n.24 e criteri per l'adozione della delibera di indirizzo (di cui alla legge regionale n.24/2017 articolo 4 comma 2)*" [**Allegato C**].

Casalgrande, li \_\_\_\_\_

IL SINDACO  
(Alberto Vaccari)

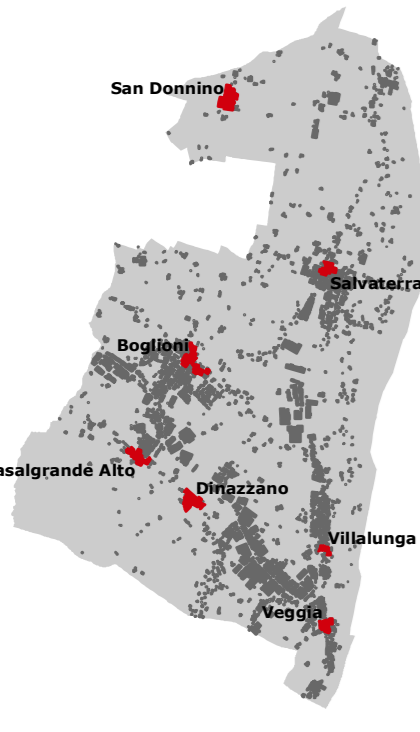


**Comune di Casalgrande**  
Provincia di Reggio Emilia

# PSC

Piano Strutturale Comunale

**INDIVIDUAZIONE AREE ED AMBITI DEL PSC VIGENTE SOGGETTI A MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E A DELIBERA DI INDIRIZZO**  
L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017 - art. 4 comma 2



Sindaco: **Alberto Vaccari**  
Segretario generale: **Emilia Binoli**  
Responsabile del settore pianificazione territoriale: **Giuliano Barbieri**  
Responsabile del procedimento: **Stefano Meola**  
Progettista: **Atto Cati**  
e la collaborazione di: **Giorgio Pizzari, Simone Cati**  
Collaboratori dell'Ufficio di Piano: **Giuliano Barbieri, Riccardo Meola, Simona Morini, Silvia Corbelli, Andrea Chiaro, Maria Antonacci**

scala: 1:10.000

Approvato: DCC n. del



maggio 2018

## LEGENDA

### PERIMETRAZIONI (Titolo 1)

- Territorio urbanizzato (art. 1.6)
- Territorio urbanizzabile (art. 1.6)
- Confine comunale
- Aree interessate da intervento edilizio unitario (IEU)
- Aree interessate da intervento edilizio unitario (IEU) con S.F. > 4.000 mq

### SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA' (Titolo 2)

- Subsistema della viabilità (art. 2.1)**
- Viabilità di interesse regionale (esistente)
  - Viabilità di interesse regionale (di progetto) e relativo corridoio di salvaguardia
  - Viabilità di interesse provinciale (esistente)
  - Viabilità urbana di quartiere interquartiere (esistente)
  - Viabilità urbana di quartiere interquartiere (di progetto)
  - Viabilità minore esistente
- Subsistema della mobilità ferroviaria (art. 2.4)**
- Linea ferroviaria
  - Stazione
  - Fermate
  - Ipotesi di nuova bretella ferroviaria
  - Polo funzionale dello scalo merci di Dinazzano (art. 2.5)
- Subsistema della mobilità non motorizzata (art. 2.3)**
- RING - rete della mobilità sostenibile per la fruizione urbana
  - RING - rete della mobilità sostenibile per la fruizione ambientale
  - RING - sosta interscambio natura
  - Viabilità panoramica da valorizzare per la fruizione ciclo-turistica
  - Sentieristica dell'area collinare

### SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (Titolo 3)

- Impianto di depurazione esistente (art. 3.3)
- Cabine primarie per l'infrastruttura elettrica del territorio (art. 3.5)
- Corridoi di fattibilità nuove linee elettriche alla tensione (art. 3.5)
- Aree a parco pubblico e verde attrezzato per il gioco e lo sport (art. 3.8)
- Aree attrezzate del Parco del Secchia (art. 3.8)
- Dotazioni territoriali esistenti

### SISTEMA PAESAGGISTICO, ECOLOGICO E AMBIENTALE (Titolo 4)

- Rete ecologica comunale REC**
- Esistente
- Corridoi primari fluviali (art. 4.8)
  - Corridoi primari pedecollinari (art. 4.8)
  - Corridoi secondari (art. 4.8)
  - Siepi e filari da tutelare e potenziare (art. 4.8)
- Di progetto
- Discontinuità del sistema insediativo e varchi visivi (art. 4.4)
  - Verde di protezione ambientale (art. 4.4 bis)
  - Margini urbani da assoggettare a mitigazione paesaggistica (art. 4.3)
  - Ambiti interessati da Progetti e Programmi integrati di valorizzazione del paesaggio (art. 4.5)
  - Elementi o gruppi arborei che sotto l'aspetto strutturale, floristico, estetico ed ecologico rappresentano entità di grande rilievo (art. 4.7)
  - Fascia di ambientazione della viabilità primaria e delle aree ferroviarie (art. 4.9, comma 1)
  - Area di salvaguardia e ambientazione del polo funzionale di Dinazzano e delle relative connessioni infrastrutturali (art. 4.9, comma 2)

### SISTEMA INSEDIATIVO STORICO (Titolo 5)

- Nuclii storici (5.2)

### TERRITORIO URBANO (Titolo 6)

- Ambiti urbani di trasformazione (art. 6.4)**
- Aree per dotazioni territoriali previste dal PRG pre-vigente non attuate e confermate dal P.S.C. (art. 6.6)
- Art. 6.6. Aree per dotazioni territoriali previste dal PRG pre-vigente non attuate e confermate dal PSC**
1. (D) Il PSC individua le aree destinate a servizi in previsione, a conferma di dotazioni territoriali previste dal PRG pre-vigente non attuate e confermate dal PSC. Le politiche di sviluppo del sistema delle dotazioni territoriali sono definite dal PSC al capitolo 4 "Le politiche di Piano" della Relazione illustrativa.
2. (D) Il POC ne disciplina l'attuazione, attraverso specifico strumento di intervento, assegnando facoltà agli aventi titolo di proporre al Comune la cessione gratuita del 4/5 delle aree interessate dalle previsioni a fronte del riconoscimento sul quinto restante di diritti edificatori commisurati a 0,4 mq/mq di Superficie utile residenziale. Il POC determina inoltre i parametri da osservarsi nell'attuazione.
- ATA**
- AT1 - AT2 - AT3 - Ambiti di trasformazione previsti dal PRG pre-vigente non attuati e confermati dal PSC (art. 6.5)
- Art. 6.5. Ambiti di trasformazione previsti dal PRG pre-vigente non attuati e confermati dal PSC (AT)**
1. (D) Fatto salvo quanto previsto all'art. 1.8 precedente commi 2, 3 e 4, negli Ambiti di nuovo impianto o di trasformazione urbanistica previsti dal PRG pre-vigente non attuati e confermati dal PSC il POC definiscono i contenuti, i tempi e i modi degli interventi di attuazione, in coerenza con quanto indicato ai successivi art. 6.14, 6.15, 6.16 e assumendo a riferimento la disciplina generale riportata nelle schede normative degli ambiti di trasformazione (AT) in Allegato 2 alla presente Norme. Per tali ambiti valgono, salvo ulteriori approfondimenti in sede attuativa, i condizionamenti geomorfologici, idraulici, idrogeologici definiti in relazione agli studi del precedente PRG.
2. (D) Fino alla data di adozione del primo POC potranno essere presentati e approvati i Piani Urbanistici Attuativi previsti dal vigente PPA in quanto risultino coerenti con la individuazione degli ambiti e con la relativa disciplina come definita nel presente PSC, con l'applicazione comunque delle disposizioni attuative proprie del precedente PRG.
- AT1 - (ex ZNI 2 e ZNI 3) Oggetto di accordo Quadro approvato con D.C.C. n. 77 del 28/11/2011  
ATTUAZIONE MEDIANTE P.U.A.
- AT2 - (ex ZNI 18 comparto B)  
ATTUAZIONE MEDIANTE I.E.U. N. 12 A; B; C; ...
- AT3 - (ex P.O.G.I.O. 70) Oggetto di Atto di Accordo sottoscritto il 17/05/2012 rep. n. 32895 rec. 9465  
ATTUAZIONE COME DA SCHEDA ALLEGATA ALLA VARIANTE URBANISTICA APPROVATA
- AT4 - (ex ZT 17 via Mulino Vecchio)  
ATTUAZIONE MEDIANTE P.U.A.

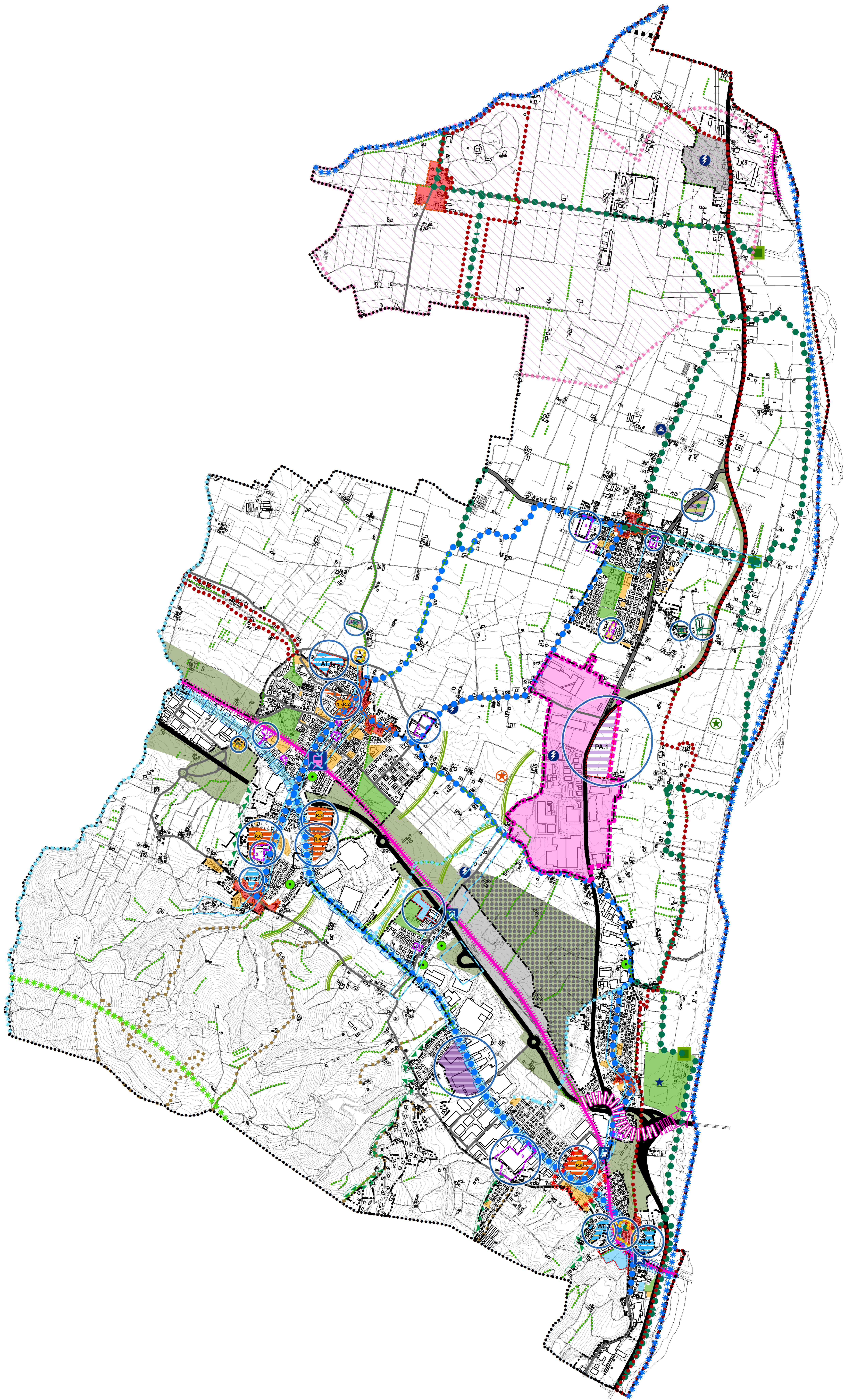
- Ambiti urbani da riqualificare (art. 6.3)**
- Ambiti urbani da riqualificare
- R1; R2; R3; R4; R5; R6 - Ambiti urbani di riqualificazione intensiva (art. 6.3 comma 3)
  - Ambiti storici da riqualificare (art. 6.3 comma 4)
  - Masterplan per il coordinamento della riqualificazione intensiva (art. 6.3 comma 5)
  - Viabilità e spazi urbani da riqualificare
  - Asse urbano della riqualificazione o boulevard della SS 467 (art. 6.3 comma 6)
  - Asi della riqualificazione diffusa (art. 6.3 comma 7)
- Ambiti produttivi specializzati (art. 6.8)**
- Ambiti produttivi di riqualificazione P1 (art. 6.10)
  - Ambiti produttivi di ampliamento (art. 6.11)
  - Ambiti produttivi di rilievo sovacomunale destinato ad APEA (art. 6.12)

### TERRITORIO RURALE (Titolo 7)

- Aree per attività produttive in territorio rurale (art. 7.13) da riqualificare (art. 7.14, lettere a; b; c) tramite delocalizzazione e crediti edilizi

### INTERVENTI PRIORITARI

- Interventi prioritari



# **COMUNE DI CASALGRANDE - REGGIO EMILIA**

## **LEGGE REGIONALE 21/12/2017 N° 24 E CRITERI PER L'ADOZIONE DELLA DELIBERA DI INDIRIZZO (L.R. 24/2017 ART. 4 COMMA 2)**

### **RELAZIONE**

## SOMMARIO

1. Premessa.....	3
<i>Allegati: Tabella riepilogo aree interessate da IEU (Intervento Edilizio Unitario) distinte in:</i>	
<i>Sub ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 21.3 del RUE)</i>	
<i>Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e di terziario misto (art. 21.7 del RUE)</i>	
<i>e relativi stralci della tavola "Individuazione aree ed ambiti del PSC vigente soggetti a manifestazione di interesse e a delibera di indirizzo" allegata alla Delibera di Indirizzo</i>	
2. Presupposti normativi e aspetti specifici della disciplina urbanistica di psc e di rue vigenti. ....	6
3. Contenuti della delibera di indirizzo e le finalita' degli accordi operativi per l'attuazione del psc.....	11
4. L'avviso pubblico ed i criteri prioritari per l'adozione della delibera di indirizzo .....	17
5. Requisiti per la presentazione delle proposte preliminari, modalita' di presentazione delle proposte preliminari, documentazione richiesta per la domanda di partecipazione ed elaborati tecnici.....	20

## 1. PREMESSA

Il Comune di Casalgrande, in Provincia di Reggio Emilia, è dotato di PSC e RUE vigenti adottati, ai sensi della L.R. 20/2000 con D.C. n° 35 del 13/04/2015 ed approvati con D.C. n° 59 del 28/11/2016.

Per l'attivazione del PSC il Comune nel corso del 2017 ha affidato al Centro Cooperativo di Progettazione s.c., Via Lombardia n° 7 - Reggio Emilia, l'incarico professionale per l'assistenza tecnica per la formazione del primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) previsto dall'art. 30 della L.R. 20/2000.

Nel frattempo il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale 24/2017 che all'art. 3 detta i tempi e le procedure per la trasformazione entro il 2021 degli strumenti urbanistici comunali vigenti nel nuovo Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) che dovrà essere approvato entro cinque anni dall'entrata in vigore della L.R. 24/2017 e all'art. 4 detta le regole per l'attuazione dei PSC per i quali non sia stato elaborato il POC.

Per detti strumenti urbanistici vigenti per i quali non sia stato nemmeno avviato il procedimento per la formazione del 1° POC, la nuova legge urbanistica regionale all'art. 4 stabilisce quanto segue:

- a) Dall'entrata in vigore della L.R. 24/2017 e cioè dal 1° gennaio 2018 e fino alla scadenza del termine perentorio (1° gennaio 2021) per l'avvio del procedimento di approvazione del P.U.G., il Comune può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, per dare immediata attuazione a "parte" delle previsioni contenute nel PSC vigente e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
- b) Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, il consiglio comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, 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.
- c) Nel definire i contenuti della delibera di indirizzo il consiglio comunale tiene

conto:

- Degli accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n° 20 del 2000;
  - Degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletata per la formazione del POC, ai sensi dell'articolo 30, comma 10 della legge regionale n° 20 del 2000;
  - Delle previsioni del PSC confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente;
  - Delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 dell'articolo 4 della L.R. 24/2017 (manifestazione di interesse a seguito di avviso pubblico);
  - 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.
- d) Nel caso in cui intenda predisporre la delibera di indirizzo di cui alla precedente lettera b) il Comune pubblica, entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge 24/2017, avviso pubblico di manifestazione di interesse, che indica i termini, comunque non superiori a novanta giorni, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi. Il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotta la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni.
- e) La stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti di cui ai comma 1, 2, 3,4, dell'art. 4 della L.R. 24/2017 deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dal 1° gennaio 2018 (data di entrata in vigore della legge 24/2017); trascorso tale termine i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. Si evidenzia inoltre che la convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti,

allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

- f) Fatto salvo quanto previsto dai commi, 1, 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art. 4 della L.R. 24/2017, dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG e cioè dopo il 1° gennaio 2021:
- Possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4 della L.R. 24/2017;
  - Sono comunque consentiti gli interventi diretti, da attuare con titolo abilitativo edilizio secondo la disciplina vigente;
  - Mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all'entrata in vigore della legge 24/2017 a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di cinque anni dal 1° gennaio 2018 e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Tutto ciò premesso e rinviando per quanto non evidenziato al dettaglio del testo di legge, il presente documento è relazione di accompagnamento per la definizione dei criteri da mettere a fondamento della Delibera di indirizzo per l'attuazione di una parte delle previsioni di PSC vigente nel rispetto delle strategie e degli obiettivi di riassetto socioeconomico, urbanistico, paesaggistico ed ambientale dello strumento approvato nel novembre 2016.



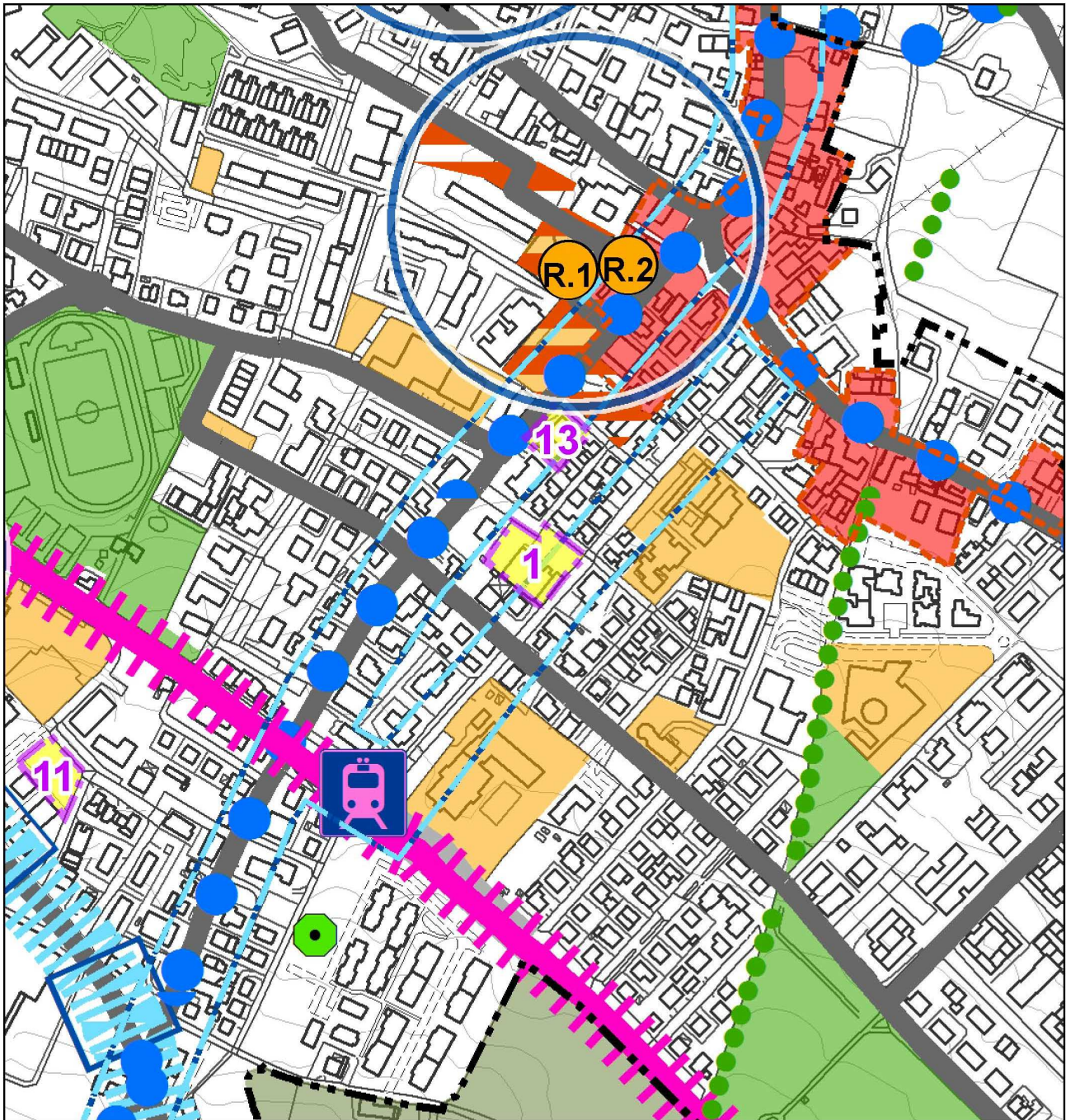
**SUB AMBITI URBANI DI MANUTENZIONE URBANISTICA (art. 21.3 del RUE) e SUB AMBITI URBANI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DI TERZIARIO MISTO (art. 21.7 del RUE)**

<b>N° Sub ambito perimetrato da RUE</b>	<b>Superficie dell'ambito in mq*</b>	<b>Modalità di intervento RUE vigente</b>	<b>Stima SC costruibile in MQ con ST = SF</b>	<b>Stima N° alloggi max</b>	<b>Destinazione</b>
1	3.148	I.E.U. (intervento edilizio unitario) art. 21.3	$3.148 \times 0,45 = 1.416$ mq SC	14	Residenziale
2	10.700	I.E.U. e POC art. 21.3	$10.700 \times 0,45 = 4.815$ mq SC	48	Residenziale
3	3.253	I.E.U. art. 21.3	$3.253 \times 0,45 = 1.463$ mq SC	15	Residenziale
4	13.841	I.E.U. e POC art. 21.3	6.000 mq SC	65 + esistenti	Residenziale ex Z.T.3 CONV. Rep. 79135/4301 del 19/11/2002 Usi: vedi 4° comma art. 21.3
5	4.892	I.E.U. art. 21.3	$4.892 \times 0,45 = 2.201$ mq SC	22	Residenziale
6	4.318	I.E.U. art. 21.3	$4.318 \times 0,45 = 1.943$ mq SC	20	Residenziale
7	3.450	I.E.U. art. 21.3	$3.450 \times 0,45 = 1.552$ mq SC	16	Residenziale
10	2.659	I.E.U. art. 21.3	$2.659 \times 0,45 = 1.196$ mq SC	12	Residenziale
11	1.873	DIRETTO art. 21.3	$1.873 \times 0,45 = 842$ mq SC	9	Residenziale ex ZNI.5
12	5.085	I.E.U. e POC art. 21.3	$5.085 \times 0,45 = 2.288$ mq SC	23	Residenziale (C2.f/1-ex C.d.6) D.G.C. N° 86 del 21/05/2008 Conv. del 03/07/2008 Rep. 42959 racc. 5991 prorogata al 03/07/2023 come da D.G.C. n. 78/2013
13	1.543	Sede EMA DIRETTO artt. 21.3 e 21.7	$1.543 \times 0,45 = 694$ mq SC	7	Residenziale, commerciale, servizi, terziario
<b>TOTALE RESIDENZIALE</b>	<b>54.762</b>		SC res. = <b>24.410</b> mq	<b>251</b>	
8	14.835	I.E.U. e POC art. 21.7	$14.835 \times 0,55 = 8.159$ mq SC	0	Produttivo
9	43.861	I.E.U. e POC art. 21.7	$43.861 \times 0,55 = 24.123$ mq SC	0	Produttivo
<b>TOTALE PRODUTTIVO</b>	<b>58.696</b>		SC prod. = <b>32.292</b> mq	<b>0</b>	

\* calcolato graficamente con Arcgis

# STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 1 (art. 21.3 norme RUE)**

**S.T. = S.F. = m<sup>2</sup> 3.148**

**S.C. residenziale max. = m<sup>2</sup> 1.416**

**Alloggi teorici (con 100 m<sup>2</sup>/all) = 14**



# STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 2 (art. 21.3 norme RUE e POC)**

**S.T. = S.F. = m<sup>2</sup> 10.700**

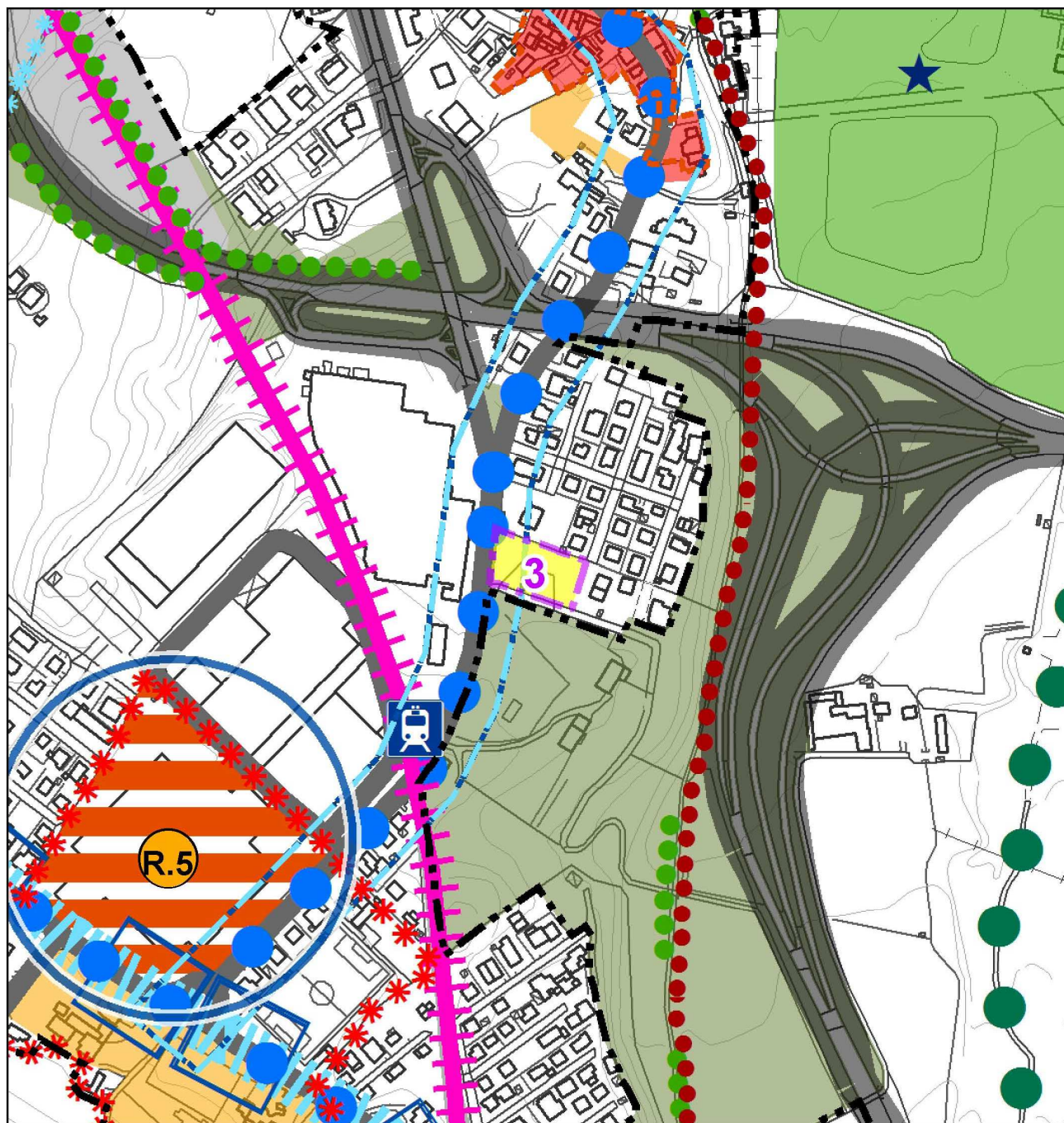
**S.C. residenziale max. = m<sup>2</sup> 4.815**

**Alloggi teorici (con 100 m<sup>2</sup>/all) = 48**

2

# STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 3 (art. 21.3 norme RUE)**

**S.T. = S.F. = m<sup>2</sup> 3.253**

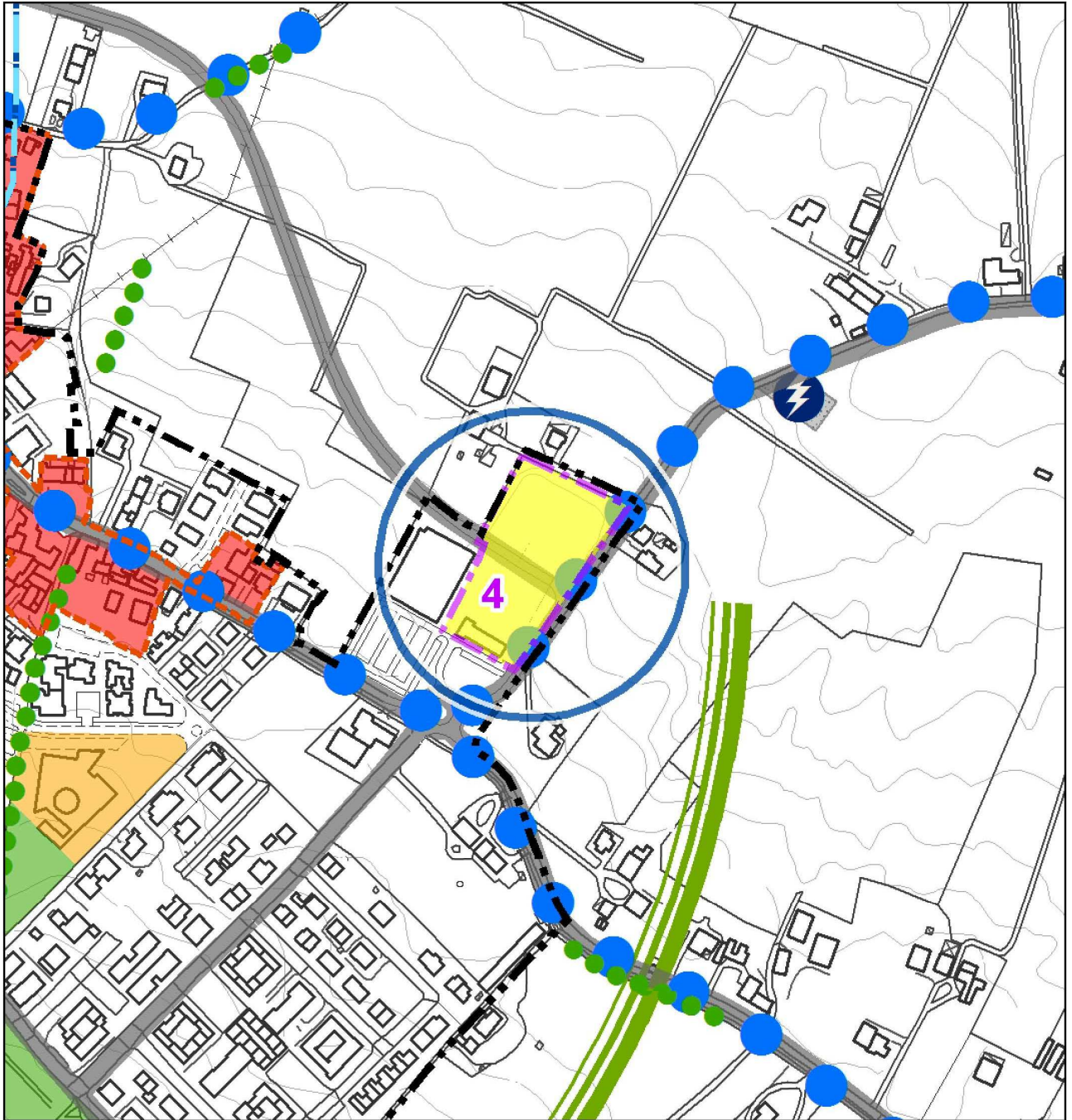
**S.C. residenziale max. = m<sup>2</sup> 1.463**

**Alloggi teorici (con 100 m<sup>2</sup>/all) = 15**



# STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 4 (art. 21.3 norme RUE e POC)**

**S.T. = S.F. = m<sup>2</sup> 13.841**

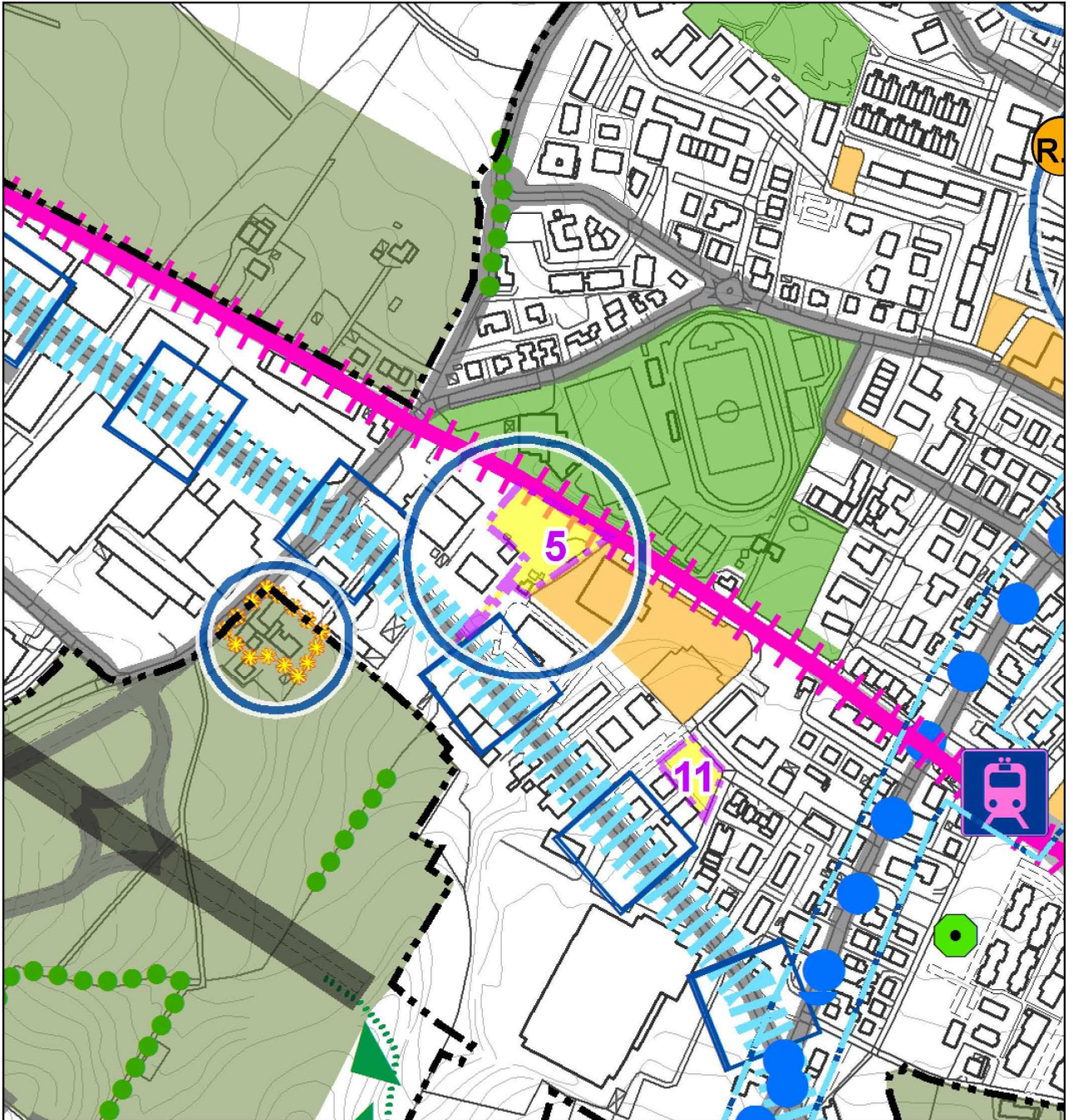
**S.C. residenziale max. = m<sup>2</sup> 6.000**

**Alloggi teorici (con 100 m<sup>2</sup>/all) = 65 + esistenti**



# STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 5 (art. 21.3 norme RUE)**

**S.T. = S.F. = m<sup>2</sup> 4.892**

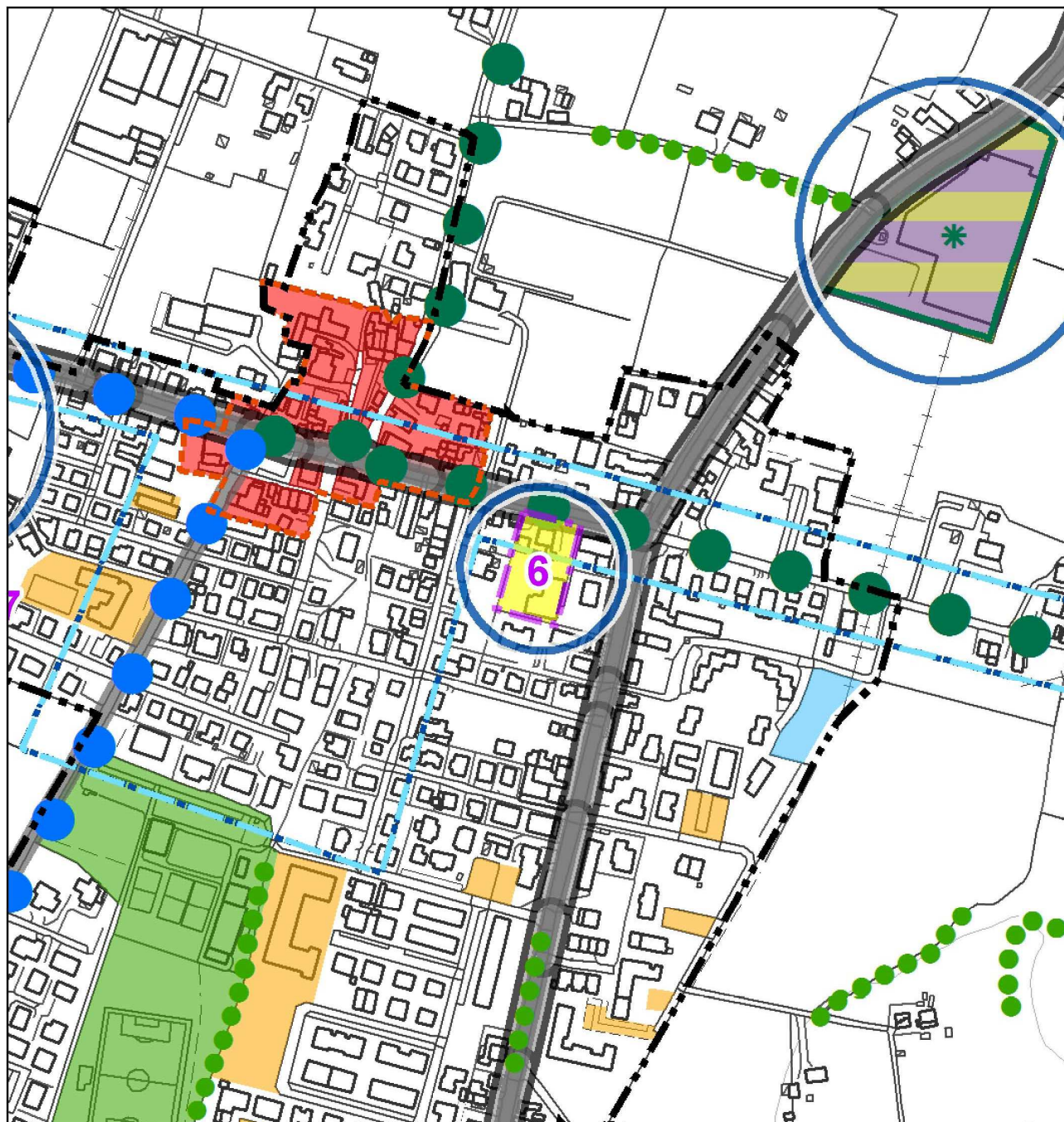
**S.C. residenziale max. = m<sup>2</sup> 2.201**

**Alloggi teorici (con 100 m<sup>2</sup>/all) = 22**



# STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 6 (art. 21.3 norme RUE)**

**S.T. = S.F. = m<sup>2</sup> 4.318**

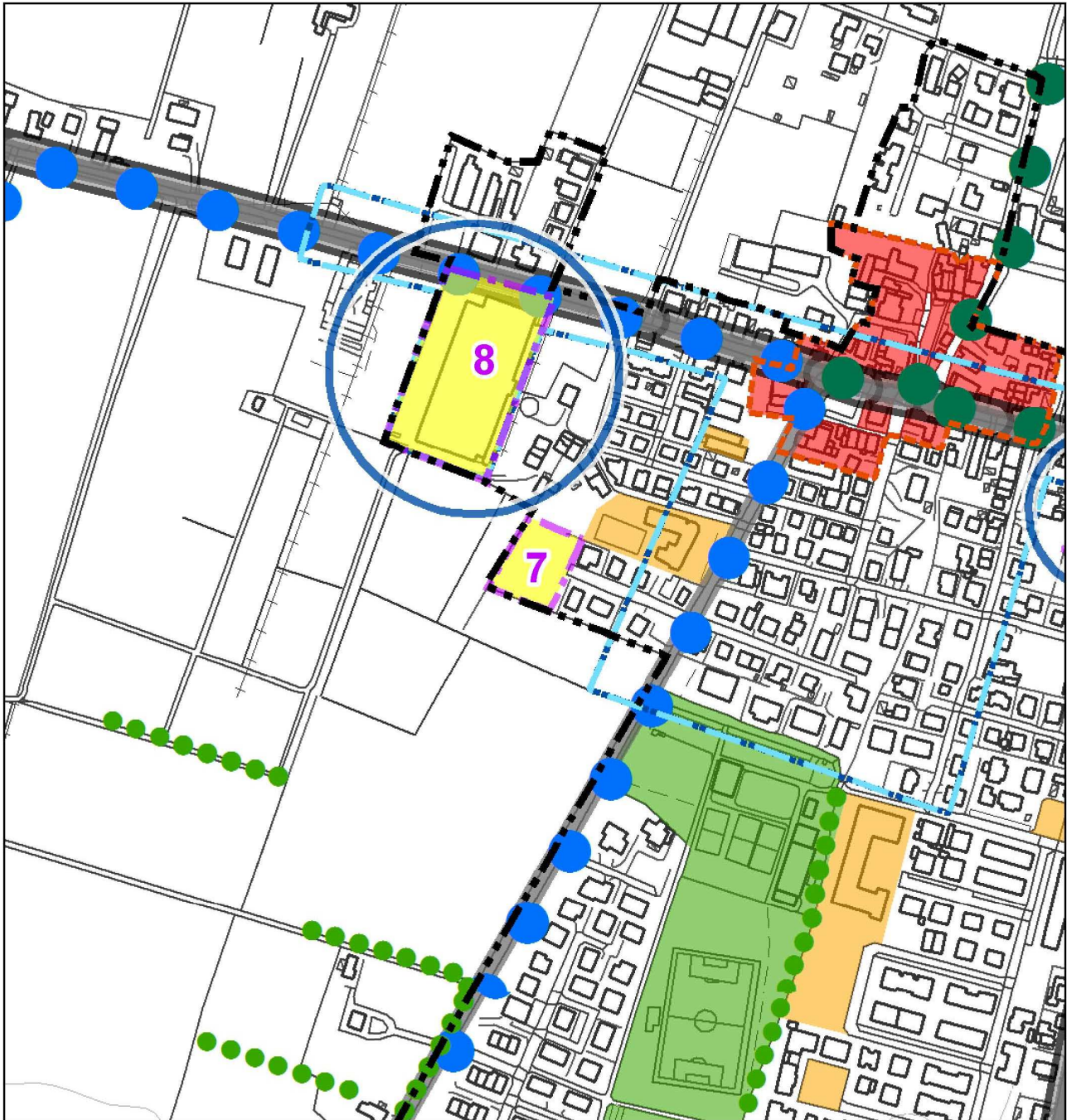
**S.C. residenziale max. = m<sup>2</sup> 1.943**

**Alloggi teorici (con 100 m<sup>2</sup>/all) = 20**

6

# STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 7 (art. 21.3 norme RUE)**

**S.T. = S.F. = m<sup>2</sup> 3.450**

**S.C. residenziale max. = m<sup>2</sup> 1.552**

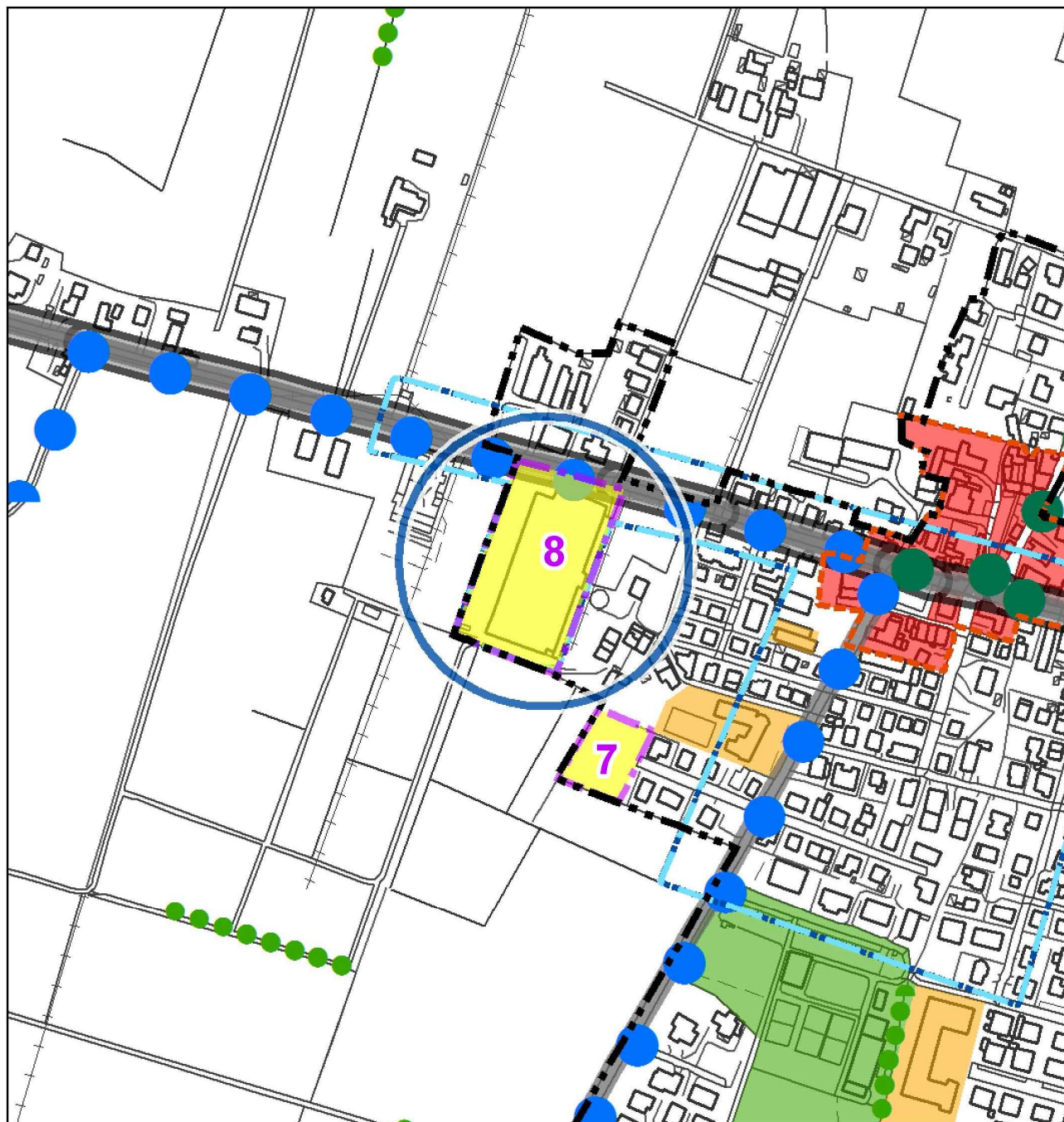
**Alloggi teorici (con 100 m<sup>2</sup>/all) = 16**





# STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 8 (art. 21.3  
norme RUE e POC)**

**S.T. = S.F. = m<sup>2</sup> 14.835**

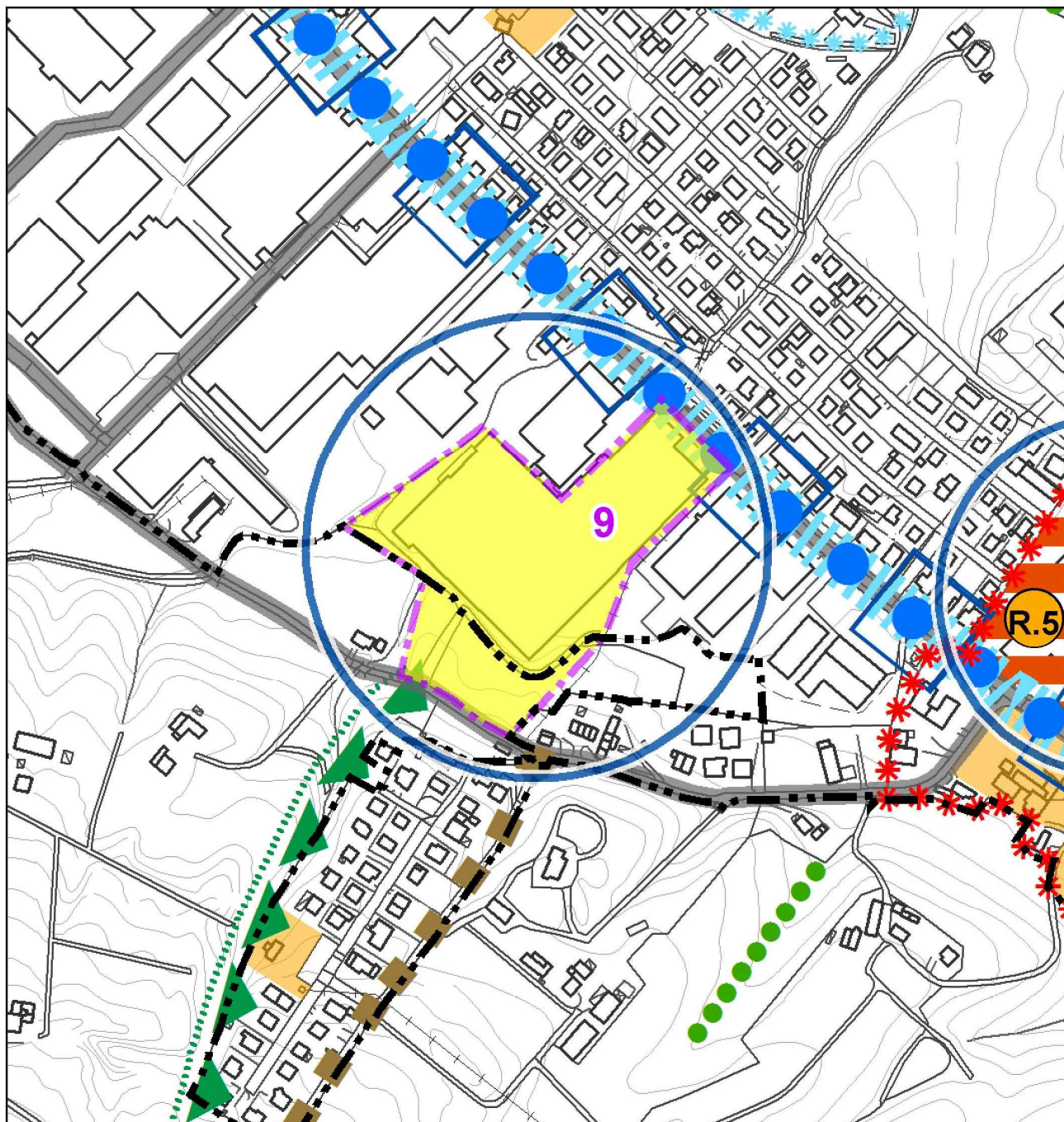
**S.C. **produttivo** max. = m<sup>2</sup> 8.169**

**Alloggi teorici (con 100 m<sup>2</sup>/all) = 0**

8

# STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000

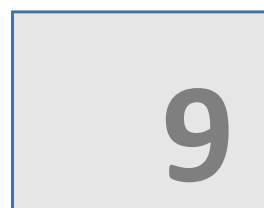


**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 9 (art. 21.3 norme RUE e POC)**

**S.T. = S.F. = m<sup>2</sup> 43.861**

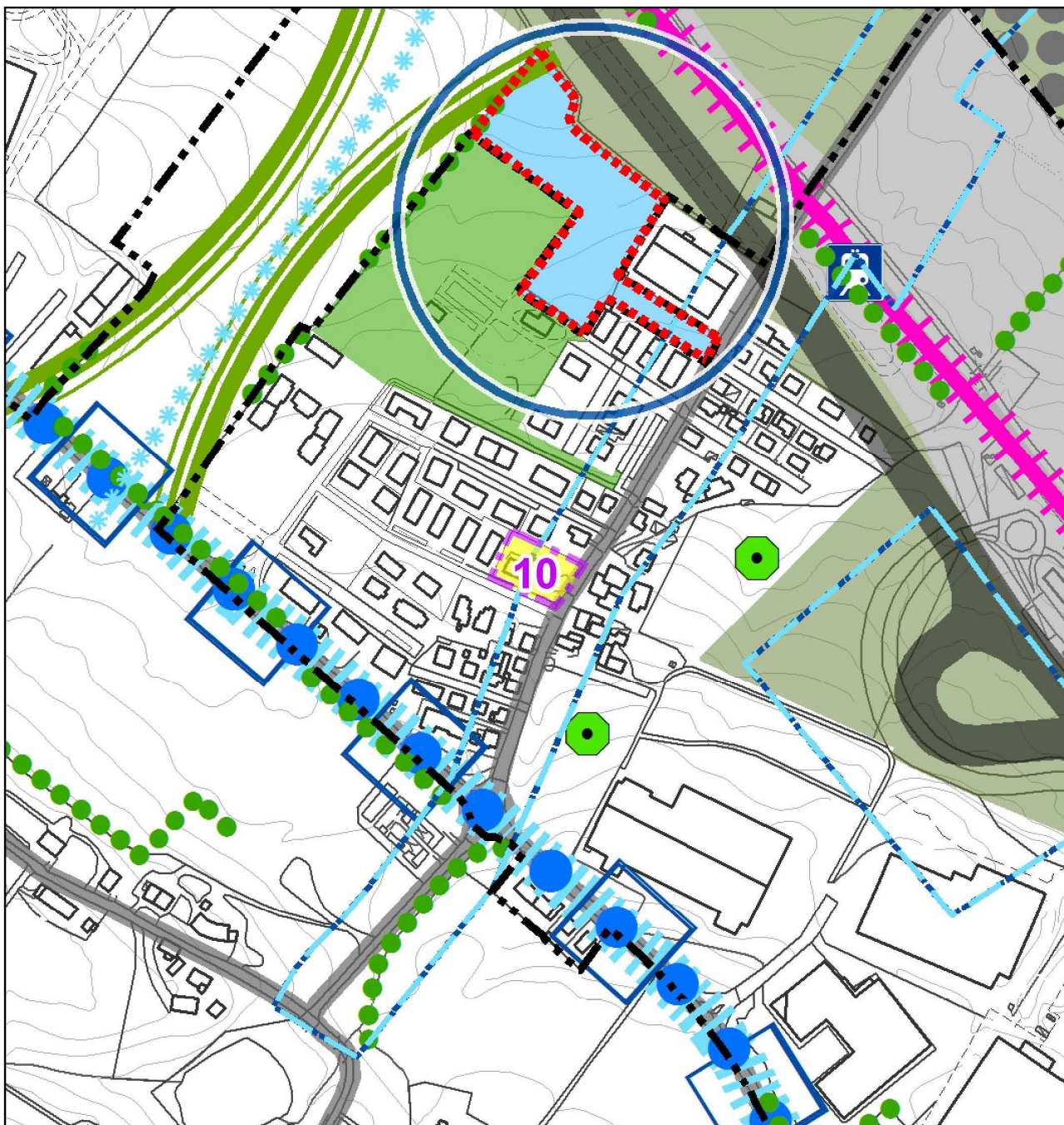
**S.C. **produttivo** max. = m<sup>2</sup> 24.123**

**Alloggi teorici (con 100 m<sup>2</sup>/all) = 0**



# STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 10 (art. 21.7 norme RUE)**

**S.T. = S.F. = m<sup>2</sup> 2.659**

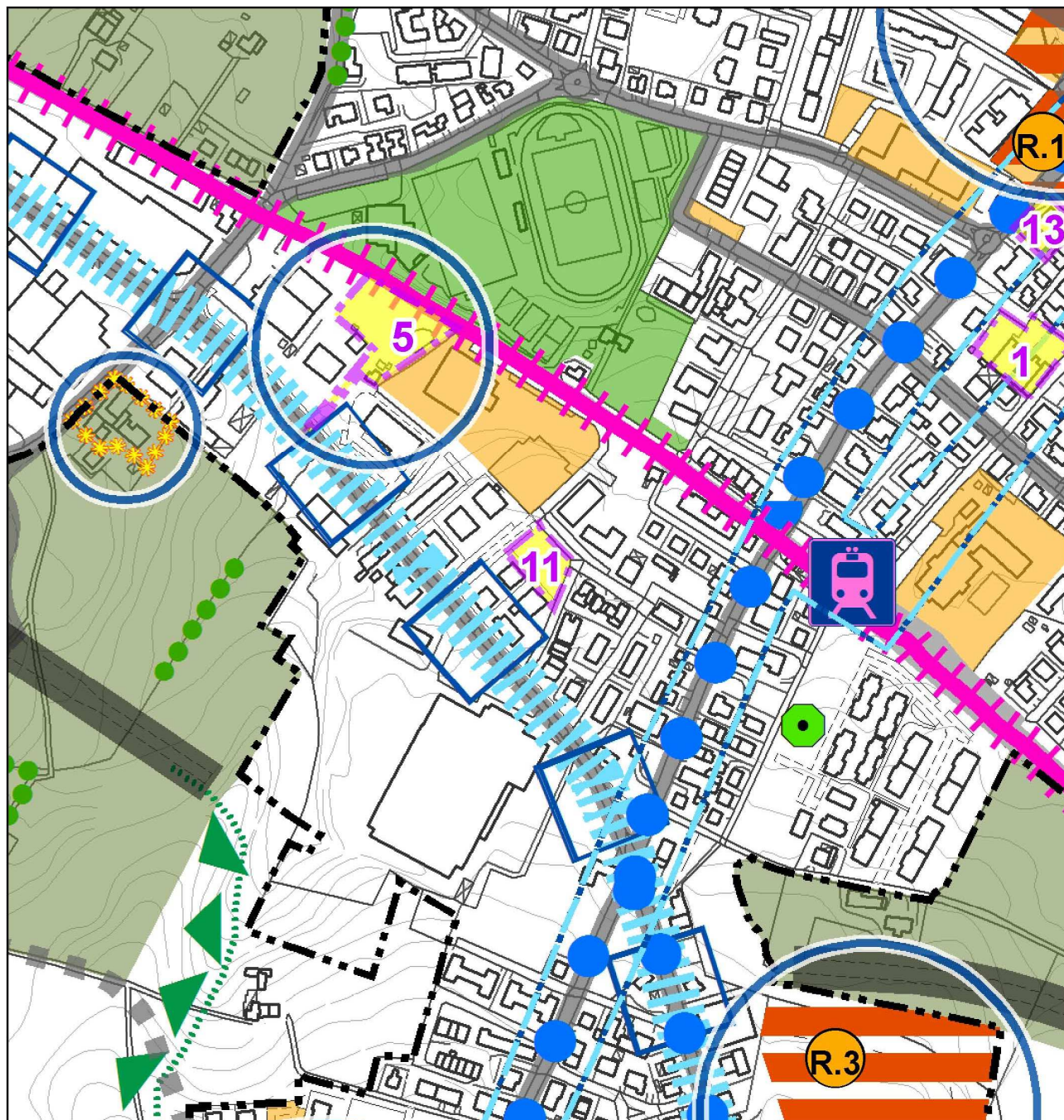
**S.C. residenziale max. = m<sup>2</sup> 1.196**

**Alloggi teorici (con 100 m<sup>2</sup>/all) = 12**

**10**

# STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 11 (art. 21.3 norme RUE)**

**S.T. = S.F. = m<sup>2</sup> 1.873**

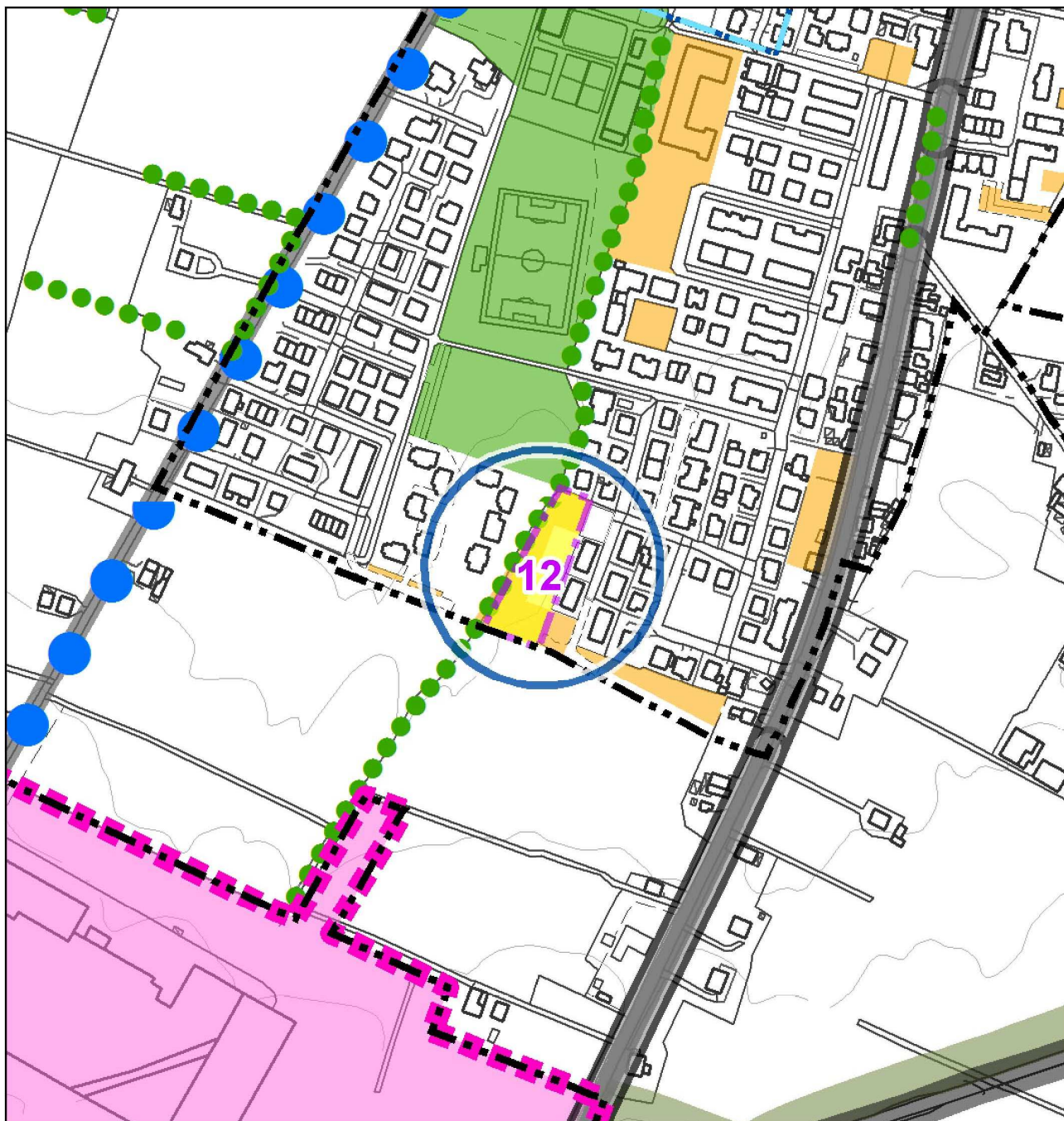
**S.C. residenziale max. = m<sup>2</sup> 842**

**Alloggi teorici (con 100 m<sup>2</sup>/all) = 9**

**11**

# STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 12 (art. 21.3 norme RUE e POC)**

**S.T. = S.F. = m<sup>2</sup> 5.085**

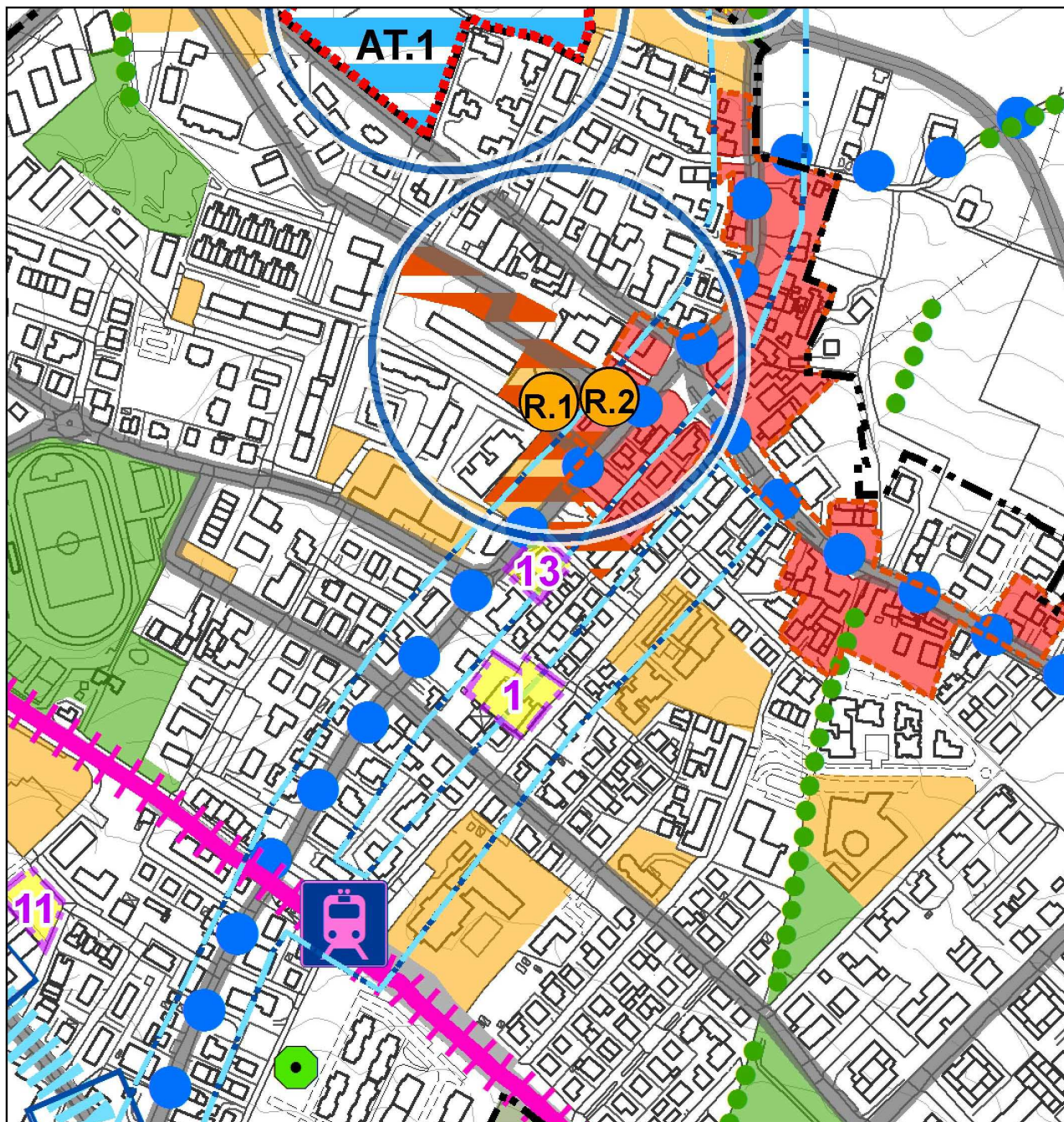
**S.C. residenziale max. = m<sup>2</sup> 2.288**

**Alloggi teorici (con 100 m<sup>2</sup>/all) = 23**

**12**

# STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 13 (artt. 21.3 e 21.7 norme RUE)**

**S.T. = S.F. = m<sup>2</sup> 1.543**

**S.C. residenziale max. = m<sup>2</sup> 694**

**Alloggi teorici (con 100 m<sup>2</sup>/all) = 7**

**13**

## **2. Presupposti normativi e aspetti specifici della disciplina urbanistica di PSC e di RUE vigenti.**

Come detto in premessa, in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la legge regionale 21 dicembre 2017 n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" (nel seguito anche "Legge"). La Legge ha abrogato esplicitamente, sostituendola, la previgente disciplina urbanistica regionale (legge regionale 24 marzo 2000 n.20) e la disciplina in materia di riqualificazione urbana (legge regionale 3 luglio 1998 n.20).

La Legge introduce novità rilevanti in merito a principi, regole e strumenti per la pianificazione urbanistica. Il principale obiettivo riguarda la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana delle città in nome della rigenerazione urbana e della riqualificazione degli edifici, associate all'adeguamento sismico degli immobili, al sostegno alle imprese (anche attraverso la semplificazione delle procedure, in caso di investimenti tesi alla crescita e allo sviluppo), alla tutela del territorio agricolo. Scopo primario è quello di anticipare l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero fissato per il 2050 dal settimo Programma di azione ambientale dell'Unione Europea, prevedendo, a tal fine, che il nuovo consumo di suolo debba essere contenuto entro il 3% del territorio urbanizzato, secondo la definizione di questo dettata dalla Legge.

Nel perseguimento di questi obiettivi, la Legge ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio, determinando un nuovo apparato di strumenti di pianificazione regionale, provinciale e comunale, ognuno con obiettivi diversificati. A livello comunale è individuato nel Piano Urbanistico Generale (PUG) lo strumento di governo delle trasformazioni urbane e territoriali, con contenuti sia strategici sia strutturali. Il PUG è lo strumento di pianificazione (articolo 31 della legge regionale n.24/2017) riferito a tutto il territorio comunale orientato prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni. Oggetto principale del PUG è la disciplina del sistema insediativo esistente ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato, così come definito all'articolo 32 della Legge. Una delle principali innovazioni della nuova legge regionale riguarda proprio il regime differenziato degli interventi di riuso e di rigenerazione, che agiscono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato,

rispetto alle nuove urbanizzazioni, regime declinato (sezione I del Capo II della Legge), tra il resto, attraverso: benefici derivanti da incentivi urbanistici; semplificazioni procedurali; differenti quote di standard; deroghe ai limiti fissati dal decreto ministeriale n.1444/1968. Un ruolo centrale è attribuito alla qualità progettuale e alla fattibilità degli interventi, da valutare attraverso gli Accordi operativi (articolo 38 della Legge).

La Legge prevede l'obbligo per i Comuni di avviare il processo di adeguamento della propria pianificazione urbanistica entro 3 anni (ossia entro il 01 gennaio 2021) e di completarlo entro i successivi 2 anni, pervenendo quindi, entro il termine massimo del 1 gennaio 2023, alla compiuta sostituzione degli attuali strumenti urbanistici, approvati ai sensi della disciplina previgente, con il nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale), secondo le modalità definite dall'articolo 3 della Legge.

Nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il PUG, oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione una parte della pianificazione vigente, la legge, all'articolo 4, consente ai Comuni di individuare una parte delle previsioni del piano vigente (il PSC, come integrato dalla disciplina del RUE, per il Comune di Casalgrande) da attuare con percorsi procedurali più celeri, ovvero attraverso la stipula di accordi operativi ai sensi dell'articolo 38 della Legge, indicando i criteri di priorità, i requisiti e i limiti con cui saranno valutate le proposte e verificata la loro rispondenza all'interesse pubblico.

Per assicurare l'imparzialità e la trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo il comma 3 dell'articolo 4 della Legge prescrive ai Comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un avviso pubblico per acquisire dai privati che siano interessati proposte di attivazione del percorso procedimentale funzionale alla definizione dei contenuti di accordi operativi.

Nei successivi paragrafi della presente relazione si affrontano nello specifico gli aspetti della nuova legge urbanistica regionale che riguardano più direttamente i contenuti propri della delibera di indirizzo, le finalità degli accordi operativi per l'attuazione di una parte delle previsioni del vigente PSC come integrato dalle norme del vigente RUE, i requisiti e le modalità per la presentazione delle proposte



preliminari, la documentazione richiesta per le domande di partecipazione e gli elaborati tecnici necessari per consentire una adeguata istruttoria e valutazione delle pratiche. Ai fini del corretto dimensionamento della parte di previsione di PSC vigente da attuare attraverso accordi operativi occorre evidenziare che:

a) Tanto le norme e le schede norma di PSC, quanto, in alcuni casi, le norme del RUE demandano al POC la definizione di dettaglio, ovvero la precisazione e le flessibilità operative consentite per alcuni interventi di recupero e riqualificazione nel centro storico e nei tessuti urbani consolidati per cui la delibera di indirizzo dovrà far propri gli aspetti disciplinari delle norme vigenti che demandano la definizione degli indici urbanistico-edilizi e specifiche soluzioni progettuali al piano operativo comunale, ora non più adottabile e prevedere in sostituzione del rinvio al POC il rinvio all'accordo operativo di cui al comma dell'art. della L.R. 24/2017;

b) In particolare per gli ambiti urbani consolidati interni al perimetro del territorio urbano, il PSC ed il RUE vigenti individuano 11 sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 21.3 delle norme di RUE) e 2 sub-ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e di terziario misto, per i quali al comma 5 del testo dei richiamati articoli 21.3 e 21.7 delle norme di RUE si prevede rispettivamente:

b1) - art. 21.3

“5. modo di attuazione:

- gli interventi su lotti liberi o su lotti edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su SF superiore a 2.000 mq e inferiore a 5.000 mq sono soggetti a IEU; per la determinazione della SF non si terrà conto di frazionamenti intervenuti successivamente all'adozione del RUE;

- gli interventi su lotti liberi o già edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su una SF superiore a

5.000 mq sono soggetti a POC;

- attuazione edilizia diretta negli altri casi”

b2)- art. 21.7

“5. modo di attuazione:

- gli interventi su lotti liberi o su lotti edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su SF superiore a 2.000 mq e inferiore a 5.000 mq sono soggetti a IEU; per la determinazione della SF non si terrà conto di frazionamenti intervenuti successivamente all'adozione del RUE;

- gli interventi su lotti liberi o già edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su una SF superiore a 5.000 mq sono soggetti a POC;

- attuazione edilizia diretta negli altri casi”

c) Da quanto riportato alla precedente lettera b) è prescritto che gli interventi su lotti liberi o già edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su una SF superiore a 5.000 mq, debbano essere soggetti non più a POC ma ad Accordo Operativo ai sensi del comma 1 dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

In tale ottica e al fine anche del corretto dimensionamento della parte di previsioni di PSC e RUE vigenti da sottoporre ad accordi operativi si evidenziano nella allegata tabella e negli allegati stralci della tavola di individuazione delle aree di PSC sottoposte a delibera di indirizzo sia i sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 21.3 del RUE) sia i sub-ambiti urbani a destinazione artigianale commerciale e di terziario misto (art. 21.7 del RUE) sia le modalità di attuazione previste in relazione alla estensione dei medesimi sub-ambiti e alla superficie fondiaria dei progetti che gli aventi titolo fossero eventualmente interessati a presentare entro il 01/01/2023, avendo presente che detti progetti si attuano:

- per intervento edilizio unitario (IEU) se aventi SF superiore a 2.000 mq ed inferiore a 5.000 mq ed interessati da previsioni insediative di trasformazione con aumento di carico urbanistico;
- previa delibera di indirizzo ed accordo operativo se aventi SF superiore a 5.000 mq ed interessati da previsioni insediative di trasformazione con aumento di carico urbanistico;
- per intervento diretto in tutti gli altri casi.

### **3. CONTENUTI DELLA DELIBERA DI INDIRIZZO E LE FINALITA' DEGLI ACCORDI OPERATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PSC**

La delibera di indirizzo di cui al comma 2 dell'art. 4 della L.R. 24/2017 deve stabilire, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare "la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati alla rapida attuazione di una parte delle previsioni del PSC vigente" e cioè, durante il periodo transitorio 01/01/2018 - 01/01/2021, termine ultimo che la nuova legge urbanistica regionale assegna al Comune per l'avvio del percorso di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).

Il richiamo all'interesse pubblico in presenza di un PSC adottato nell'aprile del 2015 ed approvato il 28/11/2016 poco più di un anno fa in presenza di una stasi dell'attività edilizia, del mercato immobiliare e, più in generale, dell'economia, non può che rimandare agli scenari evolutivi e alle ipotesi attuative delle previsioni di piano prospettate nella relazione illustrativa della vigente strumentazione urbanistica comunale che si ritiene mantenga ancora oggi una sostanziale validità se non per alcuni aspetti attuativi di particolare complessità connessi alla razionalizzazione e allo sviluppo delle attività produttive del settore ceramico già insediate nel territorio comunale che hanno la necessità di espandere e qualificare i propri cicli produttivi e che dovrebbero collocarsi nell'area ecologicamente attrezzata prevista lungo la provinciale Villalunga - Salvaterra che si dimostra insufficiente per i bisogni documentati di ampliamento e delocalizzazione di attività produttive ceramiche già insediate nel territorio comunale.

A tal riguardo la previsione di un unico ambito produttivo di ampliamento di rilievo sovracomunale destinato ad APEA non sembra infatti favorire, come vorrebbe la nuova legge urbanistica regionale, la rapida attuazione dei processi di riqualificazione e rigenerazione urbana e, a giudizio della giunta comunale, non sembra sufficiente a dar corso ai processi di delocalizzazione di attività incongrue esistenti nel territorio comunale e agli ampliamenti che alcune aziende ceramiche hanno da tempo prospettato.

Per il resto le previsioni di PSC a suo tempo approvate conservano piena validità e per molti aspetti si possono dire anticipatorie delle finalità sottese dalla nuova legge urbanistica regionale sia in ordine alla priorità che la strumentazione urbanistica comunale deve affidare ai processi di rigenerazione e qualificazione urbana e territoriale sia in ordine alla salvaguardia, tutela e valorizzazione dei beni storico culturali, naturalistico - ambientali e

paesaggistici.

La delibera di indirizzo assume quindi a riferimento le politiche di piano in ordine: allo scenario economico - istituzionale e territoriale in cui si inquadra il PSC vigente, il bilancio di attuazione del PRG previgente, le politiche per l'implementazione del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali, la manovra insediativa prevista dal piano nelle sue componenti residenziale, produttiva e commerciale nonché il disegno di riassetto descritto nella relazione illustrativa e rappresentato nelle tavole di progetto del PSC approvato i cui contenuti si intendono qui richiamati con la precisazione in ordine agli insediamenti produttivi ceramici di cui detto sopra e per i quali l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di procedere con variante specifica nel rispetto dei disposti di cui al comma 4 dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

In particolare relativamente allo scenario attuativo e alla definizione della "parte" di previsione di PSC da sottoporre a delibera di indirizzo, la giunta ed il consiglio comunale propongono a fondamento dei propri obiettivi, la commessa che nella relazione illustrativa il medesimo PSC affida al POC, oggi non più adottabile, e che di seguito si riporta con la precisazione che a tali obiettivi prioritari devono essere orientate le proposte di accordo operativo.

- 1) **Promuovere la riqualificazione** ed il miglioramento ambientale dei tessuti edilizi di scarsa qualità funzionale e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Riqualificazione che dovrà garantire un miglioramento della qualità urbana nel suo complesso, architettonica, ambientale, funzionale a partire dalla previsione di un adeguato mix funzionale tra residenza e servizi;
- 2) **Promuovere la sostenibilità sociale** agendo attraverso azioni di sostegno al bene casa (social housing) per rispondere alle nuove e diversificate domande abitative sociali e il potenziamento e qualificazione della città pubblica;
- 3) **Limitare il consumo di suolo**, favorendo politiche di densificazione, da attuarsi elevando la qualità dello spazio urbano e il livello di sostenibilità e di efficienza energetica degli edifici;
- 4) **Qualificare il sistema dei servizi** e della città pubblica attraverso azioni di miglioramento della qualità formale, dell'immagine, dell'arredo e della fruibilità degli spazi pubblici in coerenza con le politiche per la moderazione del traffico e l'incentivazione della mobilità dolce;
- 5) **Consentire e favorire** i processi di ristrutturazione e riconversione del sistema delle attività produttive che consentono il permanere di condizioni di competitività e

l'essenziale apporto che in termini di valore aggiunto e occupazione l'attività manifatturiera continuerà a rappresentare per il benessere locale;

- 6) **Mettere in campo una nuova politica industriale** che esplori le possibilità insediative che si sono aperte nel corpo delle aree produttive esistenti per indirizzare verso di esse una azione integrata mirata a riqualificare nella qualità e nelle prestazioni ambientali ma anche nella immagine urbana e nella costruzione di un paesaggio urbano riconoscibile per i suoi aspetti di qualità architettonica e funzionale;
- 7) **Favorire le politiche di reindustrializzazione del distretto ceramico** abbandonando la logica che sottendeva il PRG del 1999 orientato alla sistematica delocalizzazione dai luoghi dell'insediamento industriale originario collocati lungo l'asse pedemontano verso nuove aree da urbanizzare nella pianura agricola, confermando invece la destinazione produttiva di importanti comparti di trasformazione (emblematica quella della ceramiche Omega) puntando a realizzare una maggiore qualità e sostenibilità ambientale della città dell'industria laddove essa si trova.
- 8) **Assicurare, attraverso la riorganizzazione ed il potenziamento** della rete di vendita, una migliore attrattività, una più continua animazione ed un più alto livello qualitativo della scena urbana tenendo conto che il settore commerciale registrava a Casalgrande, alla data di formazione del PSC, un deficit di presenza nel territorio comunale specie per quanto riguarda le più moderne tipologie delle strutture di medie e medio/grandi dimensioni e che il Comune contestualmente al PSC si è dotato di strategie ed indirizzi per la riqualificazione delle aree commerciali esistenti, previste nel piano di valorizzazione commerciale (P.V.C.) che ha preso in considerazione e messo in campo politiche di riqualificazione, valorizzazione e animazione commerciale.

Le politiche di settore del commercio rappresentano per il PSC un tassello importante del progetto di riqualificazione e valorizzazione urbana investendo in primo luogo le aree centrali del capoluogo che trovano negli esiti del concorso neo urbano il loro più importante riferimento.

- 9) **Dare attuazione alle politiche infrastrutturali** delineate nel disegno di riassetto del PSC vigente, tenendo conto delle relazioni con i territori contermini e delle politiche dei piani territoriali provinciali e nel rispetto del vigente Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.) e ponendo particolare attenzione al tema della mobilità sostenibile; in tale prospettiva si colloca la riprogettazione del tracciato storico della ex statale 467

come (nuovo boulevard urbano a servizio delle relazioni di prossimità che si realizzano nello scambio interno ai tessuti urbani e che possono avere continuità evidenti di ruolo e di morfologia anche nello sviluppo della antica infrastruttura nei territori dei comuni di Scandiano e Reggio Emilia ad ovest e di Sassuolo ad est”.

Nel territorio comunale il Boulevard dovrà innanzitutto essere attrezzato nella sezione e nella configurazione della propria piattaforma per ospitare le componenti deboli della mobilità, quelle pedonali e ciclabili in condizioni di sicurezza e di confort;

- 10) **Completare e potenziare la rete della mobilità dolce** favorendo l'intermodalità ferro - gomma - bicicletta, anche in prospettiva del potenziamento della linea ferroviaria Reggio Emilia - Sassuolo sollecitata dal PTCP come linea forza della riorganizzazione insediativa della Provincia.
- 11) **Contrastare i processi di saldatura della urbanizzazione** lungo l'asse pedemontano, tutelare l'ambiente collinare e l'ambito fluviale del Secchia, potenziare la rete ecologica e mettere in atto politiche di tutela dei beni culturali rappresentano distinti obiettivi di PSC che dal POC dovranno essere trasferiti agli accordi operativi previsti dall'art. 4 della L.R. 24/2017 per l'attuazione di una parte delle previsioni di PSC.

Analogamente agli accordi operativi vanno trasferiti gli obiettivi e le politiche per il miglioramento della qualità urbana del capoluogo e delle sue aree centrali, del Borgo di Salvaterra e dei Borghi di Sant'Antonino, Veggia, Villalunga, ponendo a base della valutazione di priorità per la scelta delle richieste d'intervento dei privati la maggiore utilità pubblica che deriva dalle iniziative proposte ed il maggiore contributo che ciascuna iniziativa può apportare alla strategia della riqualificazione urbana.

Le aree e gli ambiti del vigente PSC soggette a manifestazione di interesse e a delibera di indirizzo ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. 24/2017 vengono evidenziate nella allegata tavola di PSC in scala 1:10.000 alla cui legenda si rimanda per la presa visione dei contesti di piano ai quali si intende dare attuazione con criteri di priorità e trasparenza se ed in quanto perverranno proposte di accordi operativi nei termini ed in conformità ai contenuti esplicitati nell'avviso pubblico di cui al comma 3 del medesimo art. 4 della L.R. 24/2017.

Non vengono riportati sulla cartografia allegata alla presente relazione gli ambiti urbani di trasformazione di riserva previsti dal PSC (ambiti ATR regolamentati all'art. 6.7 delle norme di PSC) in quanto la norma vigente subordina la programmazione della loro attuazione attraverso l'inserimento nel POC di detti comparti all'avvenuta sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche di almeno il 50% degli ambiti urbani di riqualificazione R disciplinati

dall'art. 6.3 delle norme del PSC e dal titolo VI della parte II del vigente RUE (gli ambiti urbani di riqualificazione intensiva; gli ambiti storici da riqualificare; gli assi della riqualificazione diffusa, l'asse urbano della riqualificazione o boulevard).

Il vigente strumento di pianificazione strategica assegna priorità d'attuazione agli interventi e alle trasformazioni che, attraverso la stipula delle convenzioni, rendono possibile la concreta realizzazione del processo di riqualificazione e rigenerazione urbana sottese dagli ambiti di intervento soprarichiamati.

L'amministrazione comunale valuterà comunque tutte le richieste pervenute e registrate al protocollo comunale nei tempi previsti nell'avviso pubblico anche qualora le stesse non si riferiscano alle aree e agli ambiti ritenuti prioritari in base alle strategie, agli obiettivi e alle norme di PSC e RUE vigenti e per tali motivi rappresentate nell'allegato elaborato cartografico fermi restando:

- a) I limiti di dimensionamento previsti per la parte di manovra residenziale cui si intende dare attuazione attraverso accordi operativi fissata in circa un terzo del dimensionamento residenziale del PSC (1.350 alloggi) tenendo conto in sede di adozione della delibera di indirizzo della quota parte di fabbisogno abitativo quinquennale che può essere realisticamente soddisfatto dall'offerta residua di alloggi del PRG previgente quantificata nella Relazione Illustrativa del vigente PSC in n° 654 alloggi;

dell'offerta derivante dalle previsioni in itinere quantificata nella Relazione Illustrativa del vigente PSC in n° 302 alloggi;

nonché dalla opportunità di assicurare una quota proporzionale di alloggi per il soddisfacimento dei fabbisogni di edilizia sociale stimati complessivamente in 270 alloggi per i 15 anni di validità delle previsioni di PSC;

- b) La necessità di dare priorità all'attuazione degli ambiti storici da riqualificare e agli ambiti urbani di riqualificazione intensiva e tra questi ultimi a quelli che sottendono interventi di risanamento ambientale ed urbanistico e si propongono con iniziative imprenditoriali sostenibili ambientalmente ed economicamente ed in grado di essere portate a convenzionamento nei termini perentori di legge con impegno dei soggetti proponenti a richiedere i relativi titoli abilitativi entro il 1° gennaio 2023;
- c) Il fatto che per gli ambiti ATR e per le aree per dotazioni territoriali previste dal PRG previgente non attuate e confermate dal PSC oggetto di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 ovvero di piani attuativi adottati ma non ancora convenzionati, vanno rispettati i termini per la stipula della convenzione e per la loro efficacia di cui al comma



5 dell'art. 4 della L.R. 24/2017;

- d) Per gli ambiti di riqualificazione intensiva Rn, per gli ambiti produttivi di riqualificazione P1 e per l'ambito produttivo di ampliamento di rilievo sovracomunale soggetto ad APEA (ambito PA1 del vigente PSC), oltre al rispetto delle norme di PSC e delle disposizioni di PTCP relative alle aree ecologicamente attrezzate, sarà valutata e tenuta in considerazione, con criterio di priorità, la disponibilità dei proponenti a farsi carico della risoluzione, in accordo con l'amministrazione comunale e tramite la messa a disposizione di lotti edificabili, dei problemi di "atterraggio" dei crediti edilizi derivanti dalle delocalizzazioni dei volumi incongrui esistenti in territorio rurale e contraddistinti da specifica simbologia nelle tavole del vigente PSC.

Si evidenzia che l'art. 4 comma 4 della legge regionale 21 dicembre 2017 n.24, entro il termine previsto per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, consente di adottare varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente. Il Comune, con particolare anche se non esclusivo riguardo all'ambito PA.1, si riserva la possibilità di avvalersi di detta facoltà anche nell'ambito della definizione degli Accordi Operativi di cui all'articolo 38 della medesima legge regionale, laddove si valuti il percorso di variante come funzionale al miglior perseguimento dell'interesse pubblico, così come, ai medesimi fini, il Comune riserva la possibilità di attivare il percorso procedimentale volto alla stipula degli Accordi per l'insediamento e lo sviluppo, disciplinati dalla legge regionale 18 luglio 2014 n.14.

#### **4. L'AVVISO PUBBLICO ED I CRITERI PRIORITARI PER L'ADOZIONE DELLA DELIBERA DI INDIRIZZO**

L'avviso pubblico ha lo scopo di consentire ai cittadini e alle imprese la "presentazione di manifestazione di interesse all'immediata attuazione di parti delle previsioni di PSC da attuarsi tramite accordi operativi" e alla giunta comunale di "promuovere la presentazione di richieste di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni di piano già oggetto di accordi" ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 a cui non si è ancora dato attuazione nonché per fare la ricognizione dei soggetti che nei prossimi cinque anni hanno intenzione di fare interventi nei tessuti urbani consolidati sottoposti a specifiche norme di PSC e RUE che demandano al POC la definizione degli indici urbanistico - edilizi o soluzioni progettuali particolari.

La raccolta, la catalogazione e l'istruttoria tecnica delle manifestazioni di interesse, degli intendimenti a richiedere permessi di costruire convenzionati, nonché ad inoltrare ai competenti uffici comunali progetti edilizi nelle aree per le quali le norme vigenti demandano al POC la definizione degli indici urbanistico - edilizi o la possibilità di specifiche soluzioni progettuali, consente all'amministrazione comunale di fare un puntuale censimento delle aspettative e dei bisogni e in base ad essi dimensionare in modo equilibrato ed urbanisticamente, socialmente ed ambientalmente sostenibile la parte di previsioni di PSC sottoposte a strumentazione urbanistica preventiva o ad intervento diretto convenzionato da mandare in attuazione entro il 01/01/2023, data in cui dovrà essere approvato il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) richiesto dalla legge urbanistica regionale 24/2017 entrata in vigore il 1° gennaio 2018.

- Le manifestazioni di interesse e le conseguenti proposte preliminari di accordo operativo dovranno avere i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 e potranno riguardare le aree e gli ambiti evidenziati nella allegata cartografia;
- Tali proposte dovranno essere conformi e coerenti con quanto disposto dalle vigenti norme di PSC e RUE ed in particolare con quanto disposto e riportato nelle "schede degli ambiti" allegato 2 alle norme di PSC" - disciplina generale di riferimento per i POC;
- I criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali saranno valutate le manifestazioni di interesse avanzate dai privati, al fine di essere recepite nella delibera di indirizzo di Consiglio comunale, sono i seguenti:
  1. Coerenza delle proposte con le invarianti strutturali e gli obiettivi strategici del PSC;
  2. Proposte che non accrescano la dispersione insediativa, ma incentivino il processo di riqualificazione, rigenerazione e recupero urbano dei tessuti degradati, dismessi o in

via di dismissione con soluzioni localizzative interne al territorio urbanizzato ovvero contigue a insediamenti esistenti o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente;

3. Previsione delle dotazioni territoriali richieste e relativi livelli di cogenza, per ogni ambito interessato;
4. Rispetto dei parametri di dimensionamento, delle funzioni insediabili e dei principi progettuali dell'ambito, così come stabiliti nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale del PSC;
5. Proposte coerenti con le indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia, stabilite per ogni Ambito di PSC;
6. Realizzazione di interventi di social housing in conformità alle norme di PSC;
7. Disponibilità a farsi carico delle previsioni di atterraggio di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal vigente PSC e dal vigente RUE per delocalizzazioni e perequazione urbanistica;
8. Disponibilità a contribuire, anche con opere fuori comparto, al miglioramento della qualità urbana e alla implementazione della città pubblica nel rispetto delle vigenti delibere comunali per la determinazione degli oneri e per la definizione del contributo straordinario ai sensi della L. 164/2014.
9. Conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti e il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, attraverso il potenziamento delle dotazioni e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione.
10. Grado di fattibilità delle proposte sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare anche se non esclusivo riferimento alle dotazioni pubbliche.
11. Valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nel o relate all'ambito oggetto della Proposta preliminare.
12. Livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischi.
13. Livelli di qualità edilizia degli immobili, prestazioni energetiche, livelli di sicurezza garantiti
14. Attenzione alla permeabilità dei suoli. Per favorire la permeabilità dei suoli

l'Amministrazione comunale intende privilegiare le proposte che garantiscano un adeguato indice di permeabilità in relazione alla superficie territoriale oggetto di intervento. L'indice dovrà essere almeno pari al 30% ovvero almeno pari al minimo richiesto per i diversi ambiti dalle norme del vigente PSC e del vigente RUE, ove detto minimo sia superiore al 30%.

15. Attenzione a livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti. La qualità è anche frutto dei livelli di prestazione ecologico-ambientali raggiunti dagli insediamenti, siano essi residenziali o produttivi. Saranno da privilegiare perciò quegli interventi che ottimizzano le proprie prestazioni attraverso la combinazione di un mix di soluzioni quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di edifici efficienti dal punto di vista energetico, che producano tutta o parte del fabbisogno di energia da fonti rinnovabili o assimilate e che compensino la restante quota di CO<sub>2</sub> emessa attraverso meccanismi compensativi quali la piantumazione di biomassa arborea (meccanismo compensativo che contribuisce altresì al miglioramento del microclima e del comfort dei luoghi).
16. Attenzione all'efficienza energetica e al contenimento dell'emissione di gas-serra. Sarà data preferenza a interventi progettati per recuperare il più possibile, in forma "passiva", l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente sia il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro sia scelte di carattere tecnologico-impiantistico per la massimizzazione dell'efficienza energetica. Una valutazione positiva sarà data alle proposte che perseguono l'utilizzo di materiali da costruzione con alti requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità nel rispetto del riutilizzo e riciclaggio dei manufatti e materiali edili e con attenzione all'intero ciclo di vita dell'edificio, degli impianti e dei suoi componenti.
17. Perseguimento di livelli minimi di inquinamento acustico. Saranno valorizzati gli interventi che, oltre a garantire il rispetto dei limiti stabiliti dalla vigente Classificazione Acustica del territorio e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, propongano misure atte a migliorare il clima acustico del contesto e a risanare-contenere situazioni critiche con idonee misure di mitigazione.
18. Predisposizione di idonee misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche. Saranno valutate positivamente proposte che prospettino la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e

per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica. In particolar modo, nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell'invarianza idraulica, assumeranno una priorità le proposte che perseguono il principio di attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. Altrettanto positivamente sarà valutata una progettazione attenta al tema delle acque di prima pioggia.

## **5. REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI, MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI, DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER LA DOMANDA DI APRETECIPAZIONE ED ELABORATI TECNICI**

Relativamente agli argomenti in oggetto si rinvia a quanto riportato negli articoli 3, 4 e 5 dell'”AVVISO PUBBLICO” che si intendono qui integralmente richiamati.

**Soggetti tenuti alla presentazione della dichiarazione sostitutiva  
prevista dall'art. 67 e dall'art. 91 comma 4 del D.Lgs 06-09.2011 n. 159.**

<b>Art. 85 del D.Lgs 159/2011</b>	
<b>Impresa individuale</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Titolare dell'impresa</li> <li>2. <b>direttore tecnico (se previsto)</b></li> <li>3. <b>familiari conviventi dei soggetti di cui ai punti 1 e 2</b></li> </ol>
<b>Associazioni</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Legali rappresentanti</li> <li>2. <b>membri del collegio dei revisori dei conti o sindacale (se previsti)</b></li> <li>3. <b>familiari conviventi dei soggetti di cui al punto 1 e 2</b></li> </ol>
<b>Società di capitali o cooperative</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Legale rappresentante</li> <li>2. Amministratori (presidente del CdA/amministratore delegato, consiglieri)</li> <li>3. <b>direttore tecnico (se previsto)</b></li> <li>4. <b>membri del collegio sindacale</b></li> <li>5. <b>socio di maggioranza (nelle società con un numero di soci pari o inferiore a 4)</b></li> <li>6. <b>socio ( in caso di società unipersonale)</b></li> <li>7. <b>membri del collegio sindacale o, nei casi contemplati dall' art. 2477 del codice civile, al sindaco, nonché ai soggetti che svolgono i compiti di vigilanza di cui all'art. 6, comma 1, lettera b) del D.Lgs 231/2001;</b></li> <li>8. <b>familiari conviventi dei soggetti di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-7</b></li> </ol>
<b>Società semplice e in nome collettivo</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. tutti i soci</li> <li>2. <b>direttore tecnico (se previsto)</b></li> <li>3. <b>membri del collegio sindacale (se previsti)</b></li> <li>4. <b>familiari conviventi dei soggetti di cui ai punti 1,2 e 3</b></li> </ol>
<b>Società in accomandita semplice</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. soci accomandatari</li> <li>2. <b>direttore tecnico (se previsto)</b></li> <li>3. <b>membri del collegio sindacale (se previsti)</b></li> <li>4. <b>familiari conviventi dei soggetti di cui ai punti 1,2 e 3</b></li> </ol>
<b>Società estere con sede secondaria in Italia</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. coloro che le rappresentano stabilmente in Italia</li> <li>2. <b>direttore tecnico (se previsto)</b></li> <li>3. <b>membri del collegio sindacale (se previsti)</b></li> <li>4. <b>familiari conviventi dei soggetti di cui ai punti 1, 2 e 3</b></li> </ol>
<b>Società estere prive di sede secondaria con rappresentanza stabile in Italia</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Coloro che esercitano poteri di amministrazione (presidente del CdA/amministratore delegato, consiglieri) rappresentanza o direzione dell' impresa</b></li> </ol>
<b>Società personali (oltre a quanto espressamente previsto per le società in nome collettivo e accomandita semplice)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Soci persone fisiche delle società personali o di capitali che sono socie della società personale esaminata</b></li> <li>2. <b>Direttore tecnico (se previsto)</b></li> <li>3. <b>membri del collegio sindacale (se previsti)</b></li> <li>4. <b>familiari conviventi dei soggetti di cui ai punti 1,2 e 3</b></li> </ol>

**Soggetti tenuti alla presentazione della dichiarazione sostitutiva  
prevista dall'art. 67 e dall'art. 91 comma 4 del D.Lgs 06-09.2011 n. 159.**

<p><b>Società di capitali anche consortili, per le società cooperative di consorzi cooperativi, per i consorzi con attività esterna</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. legale rappresentante</li> <li>2. componenti organo di amministrazione (presidente del CdA/amministratore delegato, consiglieri)**</li> <li><b>3. direttore tecnico (se previsto)</b></li> <li><b>4. membri del collegio sindacale (se previsti)***</b></li> <li>5. ciascuno dei consorziati che nei consorzi e nelle società consortili detenga una partecipazione superiore al 10 per cento oppure detenga una partecipazione inferiore al 10 per cento e che abbia stipulato un patto parasociale riferibile a una partecipazione pari o superiore al 10 per cento, ed ai soci o consorziati per conto dei quali le società consortili o i consorzi operino in modo esclusivo nei confronti della pubblica amministrazione;</li> <li><b>6. familiari conviventi dei soggetti di cui ai punti 1,2,3,4 e 5</b></li> </ol>
<p><b>Consorzi ex art. 2602 c.c. non aventi attività esterna e per i gruppi europei di interesse economico</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. legale rappresentante</li> <li>2. eventuali componenti dell' organo di amministrazione (presidente del CdA/amministratore delegato, consiglieri)**</li> <li><b>3. direttore tecnico (se previsto)</b></li> <li>4. imprenditori e società consorziate ( e relativi legale rappresentante ed eventuali componenti dell' organo di amministrazione)**</li> <li><b>5. membri del collegio sindacale (se previsti)***</b></li> <li><b>6. familiari conviventi dei soggetti di cui ai punti 1,2,3,4 e 5</b></li> </ol>
<p><b>Raggruppamenti temporanei di imprese</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. tutte le imprese costituenti il Raggruppamento anche se aventi sede all' estero, nonché le persone fisiche presenti al loro interno, come individuate per ciascuna tipologia di imprese e società</li> <li><b>2. direttore tecnico (se previsto)</b></li> <li><b>3. membri del collegio sindacale (se previsti)**</b></li> <li><b>4. familiari conviventi dei soggetti di cui ai punti 1, 2 e 3</b></li> </ol>
<p><b>Per le società di capitali anche consortili, per le società cooperative di consorzi cooperativi, per i consorzi con attività esterna e per le società di capitali con un numero di soci pari o inferiore a quattro (vedi lettera c del comma 2 art. 85) <u>concessionarie nel settore dei giochi pubblici</u></b></p>	<p>Oltre ai controlli previsti per le società di capitali anche consortili, per le società cooperative di consorzi cooperativi, per i consorzi con attività esterna e per le società di capitali con un numero di soci pari o inferiore a quattro, la documentazione antimafia deve riferirsi anche ai soci e alle persone fisiche che detengono, anche indirettamente, una partecipazione al capitale o al patrimonio superiore al 2 per cento, nonché ai direttori generali e ai soggetti responsabili delle sedi secondarie o delle stabili organizzazioni in Italia di soggetti non residenti. Nell'ipotesi in cui i soci persone fisiche detengano la partecipazione superiore alla predetta soglia mediante altre società di capitali, la documentazione deve riferirsi anche al legale rappresentante e agli eventuali componenti dell'organo di amministrazione della società socia, alle persone fisiche che, direttamente o indirettamente, controllano tale società, nonché ai direttori generali e ai soggetti responsabili delle sedi secondarie o delle stabili organizzazioni in Italia di soggetti non residenti. La documentazione di cui al periodo precedente deve riferirsi anche al coniuge non separato.</p>

**Soggetti tenuti alla presentazione della dichiarazione sostitutiva  
prevista dall'art. 67 e dall'art. 91 comma 4 del D.Lgs 06-09.2011 n. 159.**

**\*\*Per componenti del consiglio di amministrazione** si intendono: presidente del C.d.A., Amministratore Delegato, Consiglieri.

**\*\*\* Per sindaci** si intendono sia quelli effettivi che supplenti.

**Concetto di “familiari conviventi”**

Per quanto concerne la nozione di “familiari conviventi”, si precisa che per essi si intende “**chiunque conviva**” con i soggetti da controllare ex art. 85 del D.Lgs 159/2011, **purché maggiorenne**.

**Con Circolare n. 11001/119/20(8) dell' 11/07/2013 il Ministero dell' Interno ha precisato che per le società costituite all' estero, prive di una sede secondaria con rappresentanza stabile in Italia sono esclusi i controlli sui familiari conviventi dei soggetti che esercitano poteri di amministrazione, di rappresentanza o di direzione dell' impresa.**

**Concetto di “socio di maggioranza”**

Per socio di maggioranza si intende “la persona fisica o giuridica che detiene la maggioranza relativa delle quote o azioni della società interessata”.

Nel caso di più soci (es. 3 o 4) con la medesima percentuale di quote o azioni del capitale sociale della società interessata, non è richiesta alcuna documentazione relativa al socio di maggioranza.

La documentazione dovrà, invece essere prodotta nel caso in cui i soci (persone fisiche o giuridiche) della società interessata al rilascio della comunicazione o informazione antimafia siano ciascuno titolari di quote o azioni pari al 50% del capitale sociale.

Ciò in coerenza con l'art. 91, comma 5 del D.lgs 159/2011 e la sentenza n. 4654 del 28/08/2012 del Consiglio di Stato Sez. V.





# COMUNE DI CASALGRANDE

## PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Piazza Martiri della Liberta' n.1 Cap 42013

Cod. Fisc. e P. IVA n.:00284720356

Tel.:0522 998511 Fax.:0522 998566/841039

E -[mail: urp@comune.casalgrande.re.it](mailto:urp@comune.casalgrande.re.it) Sito internet: [www.comune.casalgrande.re.it](http://www.comune.casalgrande.re.it)

Bollo  
Euro 16,00

### AVVISO PUBBLIC: DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

**procedura di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", funzionale alla acquisizione di proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi.**

#### La/Il sottoscritt/a/o

Nome \_\_\_\_\_

Cognome \_\_\_\_\_

nata/o \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Codice fiscale 

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Residente in \_\_\_\_\_ cap \_\_\_\_\_

Piazza/Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

#### In qualità di:

Privata/o cittadina/o

Rappresentante Ente \_\_\_\_\_

Legale rappresentante della Società \_\_\_\_\_

con sede in \_\_\_\_\_ cap \_\_\_\_\_

Piazza/via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

Partita iva 

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Altro (specificare) \_\_\_\_\_

#### Titolo

Proprietario

- Titolare diritto reale (usufrutto /diritto di superficie)
- operatore economico interessato alla realizzazione dell'intervento, in rappresentanza del proprietario o del titolare di diritto reale

In caso di più Proponenti associati, riuniti o raggruppati i dati di cui sopra devono essere indicati per ciascun componente e la domanda deve essere sottoscritta da ciascun componente.

In caso di più Proponenti

- Mandatario con rappresentanza incaricato dei rapporti con l'Amministrazione \_\_\_\_\_.

**DATI DI SINTESI DELLA PROPOSTA PRELIMINARE**

Individuazione degli immobili interessati dalla proposta:

<i>Via e num. civico</i>		<i>Località</i>
<i>Foglio catastale</i>	<i>Particella/e</i>	<i>Elaborato PSC e RUE</i>

Ambito/i nel PSC vigente

Ambito/i nel RUE vigente

Eventuali proprietà estranee alla Proposta preliminare

Sintesi della proposta

Dati dimensionali della proposta:

Ambito PSC	St (mq)	Sf (mq)	Sc (mq)
Ambito RUE	St (mq)	Sf (mq)	Sc (mq)

**A corredo della Proposta Preliminare si allega la seguente documentazione indispensabile e obbligatoria (pena improcedibilità), redatta e firmata digitalmente da tecnico professionista abilitato, ai fini della valutazione:**

**Art.5 Avviso Pubblico - Busta (A):**

- Copia del documento di identità di ciascun Proponente.
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'identità dei soggetti sottoposti alla verifica antimafia di cui all'articolo 84-85 d.lgs. 159/2011 come da allegato prospetto.
- Stralcio planimetria catastale dell'area oggetto della Proposta Preliminare.
- Visure catastali aggiornate dell'area oggetto della Proposta Preliminare.
- Documentazione attestante la titolarità dei requisiti di cui al comma 3.1 dell'articolo 3 dell'Avviso Pubblico.

- Mandato in favore dell'operatore economico di cui al capoverso 5.2.1. dell'Avviso Pubblico.
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui al capoverso 5.2.2 dell'Avviso Pubblico.

**Art.5 Avviso Pubblico - Busta (B):**

- Relazione tecnica descrittiva di cui al capoverso 5.3.1 dell'Avviso Pubblico.
- Schema di assetto urbano di cui al capoverso 5.3.2 dell'Avviso Pubblico.
- Relazione ambientale di cui al capoverso 5.3.3 dell'Avviso Pubblico.
- Cronoprogramma di cui al capoverso 5.3.4 dell'Avviso Pubblico.
- Piano economico-finanziario di cui al capoverso 5.3.5 dell'Avviso Pubblico.
- Relazione di standing economico finanziario degli operatori proponenti di cui al capoverso 5.3.6 dell'Avviso Pubblico.
- Attestazione della avvenuta costituzione del deposito cauzionale (garanzia fidejussoria) di cui al comma 5.3.7 dell'articolo 4 dell'Avviso Pubblico.
- Altro (se opportuno) \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Firma/e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

DICHIARA di aver preso visione dell'informativa predisposta ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e di acconsentire al trattamento dei dati personali con le modalità e per le finalità indicate nell'informativa stessa.

Data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

---

## Uffici RAGIONERIA

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 415/2018 ad oggetto: AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", FUNZIONALE ALLA ACQUISIZIONE DI PROPOSTE CIRCA LE PREVISIONI DEL VIGENTE PSC DA ATTUARE ATTRAVERSO ACCORDI OPERATIVI. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI AVVISO. si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere NON APPOSTO in ordine alla regolarita' contabile.

Note:

Casalgrande lì, 12/06/2018

Sottoscritto dal Responsabile  
(GHERARDI ALESSANDRA)  
con firma digitale



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

---

## Certificato di Esecutività

**Deliberazione del Consiglio Comunale N. 18 del 18/06/2018**

**Oggetto: AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", FUNZIONALE ALLA ACQUISIZIONE DI PROPOSTE CIRCA LE PREVISIONI DEL VIGENTE PSC DA ATTUARE ATTRAVERSO ACCORDI OPERATIVI. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI AVVISO..**

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 03/07/2018, decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 03/07/2018

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE  
IBATICI TERESINA  
(Sottoscritto digitalmente  
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)

## Certificato di Avvenuta Pubblicazione

**Deliberazione di Consiglio Comunale N. 18 del 18/06/2018**

**Oggetto: AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", FUNZIONALE ALLA ACQUISIZIONE DI PROPOSTE CIRCA LE PREVISIONI DEL VIGENTE PSC DA ATTUARE ATTRAVERSO ACCORDI OPERATIVI. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI AVVISO..**

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 22/06/2018 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 09/07/2018	L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE MORTARI SIMONA (Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)
----------------	--